



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE  
CENTRAL BONAVISTA ETAPA II**

**MANUAL DE CONVIVENCIA.**

## MANUAL DE CONVIVENCIA PARA PROPIETARIOS Y RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2

**Artículo 1º.- OBJETIVO.** Establecer los comportamientos favorables a la convivencia que deben ser observados en las áreas comunes y privadas por parte de los residentes y copropietarios del Conjunto Residencial PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2 – de modo que se propicien condiciones que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, a partir del ejercicio de los derechos con observancia de los deberes y obligaciones ciudadanas, de modo que se facilite la Administración eficiente y racional de la copropiedad, así como la vida de la comunidad, atendiendo los principios orientadores establecidos en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia.

**ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la convivencia en el CRPCB 2.** Los principios orientadores del presente Manual de Convivencia, atienden lo establecido legalmente para el tratamiento de conflictos entre vecinos y la copropiedad, siendo ellos:

1. Promover el respeto en el ejercicio responsable de los derechos de los residentes y copropietarios, a partir del reconocimiento y observancia de los deberes para con todos los miembros de la comunidad habitante, el Consejo de Administración y el personal que presta sus servicios en las áreas de Administración, servicios generales y vigilancia del Conjunto Residencial, como marco de construcción de una Convivencia pacífica.
2. Impulsar el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. Generar actitudes de respeto de la dignidad humana, en el entendido que éste debe inspirar las actuaciones entre todos los miembros de la comunidad de copropietarios, habitante, visitante, el Consejo de Administración y el personal que presta sus servicios en las áreas de Administración, servicios generales y vigilancia del Conjunto Residencial, así como con los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad.
4. Hacer uso de los mecanismos alternativos y/o comunitarios, para la conciliación y solución pacífica de desacuerdos entre los miembros de la comunidad de copropietarios, habitante permanente, visitante y de apoyo administrativo del Conjunto Residencial.
5. Establecer los comportamientos que favorecen la convivencia entre la comunidad habitante del Conjunto Residencial, así como las medidas y los procedimientos para resolver las controversias que surjan entre los residentes y copropietarios.
6. Observar un procedimiento respetuoso del debido proceso, idóneo, inmediato, expedito y eficaz para la atención oportuna de los comportamientos que puedan afectar la convivencia en el Conjunto Residencial.

Como quiera que el procedimiento para imponer sanciones o medidas correctivas por alteraciones de la convivencia, debe atender el debido proceso en éste se debe partir del reconocimiento del derecho de defensa, contradicción e impugnación, para lo cual el Comité de Convivencia debe realizar un análisis preliminar de las situaciones que ameriten su

intervención de manera directa o de manera conjunta con el Consejo de Administración en lo que sea pertinente.

## I.DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 3º.- Deberes y derechos.** El presente Manual de Convivencia aplica a toda la comunidad de copropietarios, habitantes, visitantes, el Consejo de Administración y el personal que presta sus servicios en las áreas de Administración, servicios generales y vigilancia del Conjunto Residencial, así como para todos los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad. Copropietarios, residentes o cualquier persona que use, goce o transite este conjunto y deberán evitar conductas que perturben la tranquilidad de los demás habitantes de la copropiedad, por lo tanto, se reconocen como deberes y derechos los siguientes:

1. Asistir puntualmente a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, ya que el desconocimiento de los asuntos tratados y decisiones tomadas en estas, no los exonera de la obligación adquirida. Adicionalmente allí es donde se evalúan las políticas a seguir, los proyectos y las actividades a ejecutar. (aplica multa equivalente al valor de una cuota de Administración).  
La excusa por no asistencia será por una razón de fuerza mayor o caso fortuito, la cual deberá ser presentada por escrito ante la Administración dentro de los 15 días hábiles siguientes so pena de la imposición de la multa respectiva.
2. Todo copropietario deberá instruir al nuevo comprador, arrendatario o residente y a sus visitantes y trabajadores sobre el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas especiales que rijan dentro del Conjunto Residencial.
3. Mantener la tranquilidad y armonía con los vecinos.
4. Todo copropietario y residente del Conjunto Residencial, deberá acatar las medidas de seguridad y control que establezca la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración.
5. Todos los copropietarios y residentes de las unidades privadas del Conjunto Residencial PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2, están en el deber de suministrar y actualizar ante la Administración los datos personales de acuerdo al formato y fechas previamente establecidas, con miras a facilitar el ejercicio de las funciones propias de Administración y seguridad de toda la comunidad. En caso de no cumplir con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV.**
6. En caso de manifestaciones descorteses hacia el personal que labora dentro del conjunto residencial (Administración, Guardas de Seguridad, Personal de Aseo, Consejeros y miembros de comités entre otros) podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV.**
7. Efectuar dentro de los apartamentos obras de reparación o reforma alguna que implique intromisión en los sistemas de citofonía o gas natural, sin previa autorización de la Administración.
8. Colocar o colgar letreros, avisos, carteles u otros elementos en las paredes, puertas, fachadas, ventanas o áreas de uso común, salvo avisos en la cartelera con previa

- autorización de la Administración. (Véase CAPITULO XIII, Artículo 129; con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**.)
9. Obstruir o dificultar el tránsito normal en las áreas de circulación peatonal o vehicular, dejando materiales u objetos (mercancías, muebles, bicicletas, triciclos, electrodomésticos, juguetes o canecas) que afecten el orden, la estética y dificulten el paso y acceso. La Administración está facultada para retirar tales elementos y objetos, depositarlos en un lugar adecuado para ello y exigir el pago del bodegaje y los gastos en que se incurra para disponer y guardar de manera adecuada de dichos elementos. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**.
  10. Instalar antenas de televisión, cables aéreos de comunicación, eléctricos, telefonía o similares sin la autorización expresa de la Administración, con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**.
  11. Utilizar los servicios del personal que labora para el Conjunto en favores personales o actividades que no sean canalizadas de la Administración.
  12. Comunicar a la Administración de forma escrita, adicionando nombre, cédula y apartamento, las fallas en las áreas comunes y problemas que pueden ser solucionados o revisados por la Administración.
  13. En caso de venta de la unidad residencial, es deber del respectivo propietario comunicar por escrito a la Administración sobre la respectiva venta, de tal manera que la Administración pueda contar con la actualización de la información y suministrarle una copia del Manual de Convivencia del Conjunto obligándose a respetarlo y cumplirlo.
  14. Al efectuar una transferencia del inmueble (venta, arrendamiento o cualquier título) se debe autorizar por escrito a la persona o inmobiliaria encargada de administrar el inmueble para presentar a la Administración a la persona que va ocupar el inmueble junto con el Paz y Salvo por todo concepto.
  15. Todo paquete, maletín o bolsa que entre o salga del Conjunto por empleados domésticos, contratistas, técnicos u obreros será revisado por los guardas.
  16. Los propietarios y/o residentes son responsables por los daños ocasionados a un bien común dentro del Conjunto y deberán pagar a la Administración los costos ocasionados, en caso de no observar lo aquí estipulado, se cargarán los gastos en los que incurra la copropiedad a la cuota de Administración del respectivo apartamento, el mes siguiente a la ocurrencia de los hechos.
  17. A los propietarios o residentes que se encuentren en mora por cualquier concepto relacionado con el Conjunto, equivalente a tres cuotas de Administración, no podrán utilizar los bienes comunes no esenciales.
  18. Todo propietario o residente tiene derecho a presentar peticiones escritas de manera respetuosa ante el Consejo de Administración y/o la Administración, las que deben incluir información completa relacionada con el solicitante, nombre, documento de identidad y apartamento, motivos de interés particular relacionadas con las actividades que se desarrollan en el Conjunto Residencial, quien a su vez debe recibir pronta y oportuna respuesta.
  19. Las puertas exteriores de los apartamentos, rejas (diseño de herradura) y fachadas, deben guardar uniformidad en color y estética, en razón a que dichos elementos hacen parte del diseño arquitectónico del Conjunto Residencial, lo que es obligatorio mantener por

tratarse de aspectos estructurales de las edificaciones, así como tampoco se puede la distribución, reforma y/o disposición de áreas privadas de cada una de las unidades residenciales.

En caso de inobservancia de la presente obligación, el Comité de Convivencia hará un llamado de atención a quien incurra en este comportamiento y posteriormente acudirá ante el Comando de la Estación de Policía y la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, a fin de que las autoridades de policía tomen las medidas de control urbanístico que correspondan, en concordancia con el art. 135 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia, en caso de inobservancia del llamado de atención respectivo. Teniendo en cuenta de manera adicional, lo establecido en el artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

20. Instalar máquinas, aparatos eléctricos o similares que produzcan ruidos, vibraciones y/o sonidos estridentes que puedan causar daño, incomodar a otros copropietarios o interferir en los servicios. El Comité de Convivencia hará el llamado de atención respectivo, sin perjuicio de que se proceda de manera inmediata, a acudir a la autoridad de policía, Comando de CAI y/o personal uniformado de la institución policial, a fin de que tomen las medidas de policía que se estimen pertinentes. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.
21. No se podrá instalar o reinstalar tubos, antenas de radio y/o televisión, cables de conducción o de cualquier otra índole en las ventanas, puertas y paredes externas de las unidades privadas, fachadas, techos o áreas de uso común que atenten contra la buena presentación, seguridad y arquitectura del conjunto sin previo aviso y autorización de la Administración.
22. El ingreso máximo de tres (3) artículos o electrodomésticos nuevos podrá realizarse en cualquier hora del día con presentación de la respectiva factura de compra ante el guarda de seguridad y anotación en la minuta respectiva, en caso de no tenerse la factura o superar el límite no se permitirá su ingreso ya que será catalogado como un trasteo. Esto no aplica para materiales de construcción.
23. Las carteleras dispuestas en el Conjunto, la Página web [www.bonavista2.com](http://www.bonavista2.com) y el correo electrónico son los medios de comunicación entre la Administración, los copropietarios y los residentes; allí se podrá consultar la información referente a la copropiedad.
24. Producir ruidos que excedan el volumen permitido por la ley. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**, (Este comportamiento está contemplado en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia).
25. Fumar en zonas cercanas a las unidades privadas o zonas de alto flujo peatonal o vehicular que generen incomodidad (malos olores y/o perjuicio a la salud entre otros) a los demás residentes. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**.
26. Fumar o consumir sustancias alucinógenas o psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**, (Estos comportamientos están contemplado en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia).
27. Todo copropietario o residente debe registrarse en la Administración en los casos que sea requerido para la entrega de fichas, tarjetas o carnets, entre otros, durante los siguientes quince (15) días hábiles a la solicitud de registro. En caso de no hacerlo en el tiempo especificado podrá ser acreedor de una sanción **equivalente a 4 SMDLV**.

28. Consumir bebidas alcohólicas en las zonas comunes lo hará acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**
29. Quitar o dañar los avisos puestos por la Administración lo hará acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

## **II.COMPORTAMIENTO DENTRO DE LA COPROPIEDAD**

**Artículo 4.-** Todos los residentes, visitantes y trabajadores deben cuidar los bienes comunes o privados. Los residentes que autoricen el ingreso de trabajadores o visitantes responderán solidariamente por los actos que den como resultados daños a bienes comunes. Dichos daños serán valorados y facturados por la Administración, previa notificación por escrito.

**Artículo 5.-** Es responsabilidad de los residentes el acompañamiento y comportamiento de los menores de edad bajo su cargo.

**Artículo 6.-** Ejercer o propiciar dentro de las áreas comunes actos no apropiados o cualquier otro que atente contra la higiene, la integridad, la tranquilidad de los residentes o la seguridad del Conjunto. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.

**Artículo 7.-** Ejercer o propiciar dentro de las unidades privadas, actos que atenten contra la higiene, la integridad de los residentes o la seguridad del Conjunto. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.

**Artículo 8.-** Practicar deportes o actividades con juegos de balón, bicicletas, patinetas, patines y parkour entre otros, en las zonas comunes o en los parqueaderos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o sus bienes, o dañar las unidades privadas o comunales, hasta que no se establezca un sitio adecuado para estas actividades; con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**.

El Comité de Convivencia citará a quien observe en dicho comportamiento, a fin de escucharlo en descargos y velar por el cumplimiento del debido proceso.

**Artículo 9.-** No se podrá realizar reuniones o manifestaciones de tipo social, político o religioso en las áreas comunes del Conjunto no destinadas para este uso; para ello están los salones comunales.

**Artículo 10.-** Dejar elementos u objetos de cualquier naturaleza, por fuera de los apartamentos, en las áreas de parqueo o zonas comunales; con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**, y la Administración está facultada para retirar tales elementos y objetos.

**Artículo 11.-** Está prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que pretendan desarrollar labores de ventas ambulantes o volanteo dentro de la misma, a menos que haya autorización por parte de la Administración.

**Artículo 12.-** No se podrá colocar objetos en los pasamanos de las escaleras, los cuales pueden generar riesgos a los residentes y visitantes del Conjunto Residencial.

**Artículo 13.-** No se permite hacer grafitis en las paredes internas, externas o fachadas del Conjunto Residencial, con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV.**

**Artículo 14.-** Está prohibido a todos los copropietarios o residentes, que se ofrezca dinero al personal administrativo, los guardas de seguridad o las personas de servicios generales por cualquier concepto (Administración, alquiler zonas comunes), entre otros. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 15.-** No se permite la realización de reuniones sociales o tertulias que involucren y/o dificulten el trabajo de los guardas de seguridad o del personal de servicios generales del Conjunto Residencial.

**Artículo 16.-** Se restringe el uso del parque infantil para personas mayores de 11 años o sus mascotas, tratándose de un área de uso, goce y disfrute de la población infante del Conjunto Residencial. con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 17.-** no se permite el ingreso de vehículos de servicio público a la copropiedad, excepto en caso de que el mismo sea propiedad del propietario o residente, personas que estén en condición de discapacidad o en posoperatorio.

**Artículo 18.-** No se permite pisar el césped delimitado por las cercas dentro de la copropiedad, con esto podrá ser acreedor de una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**

### **III.DE TENENCIA DE MASCOTAS**

Las personas que posean animales domésticos (mascotas), deberán adoptar los comportamientos favorables a la convivencia con relación a la tenencia de mascotas, definidos en el presente Manual de Convivencia, de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 y la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia:

**Artículo 19.-** Toda mascota debe estar registrada en el libro general de mascotas de la Administración junto con una fotocopia de su carné de vacunas, foto a color y cualquier otro documento que estipule la ley. Esta información debe ser actualizada cada año en las fechas que estipule la Administración, de lo contrario lo hará acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 20.-** Las especies caninas no consideradas de raza potencialmente peligrosa, deberán circular con correa (Traílla), en las zonas comunes y deben estar acompañados de una persona mayor de 11 años, de lo contrario lo hará acreedor de una sanción; lo hará acreedor de una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 21.-** Las especies caninas consideradas de raza potencialmente peligrosa, deberán circular en todo momento con correa (Traílla) y bozal puesto en el hocico en las zonas comunes tales como ascensores, parqueaderos, escaleras y áreas de zona verde, entre otras, deben estar acompañados de un mayor de edad, de lo contrario lo hará acreedor de una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**



**Artículo 22.-** En caso de que una mascota haga sus excretas en zonas comunes tales como ascensores, puntos fijos (escaleras), muros, áreas de zona verde, parqueaderos, entre otras, es responsabilidad de su propietario la recolección de tales desechos, disponiéndolos en las canecas dispuestas en las zonas comunes, así como realizar la limpieza adecuada de inmediato, a fin de mantener condiciones de higiene y salubridad en procura del bien común y no afectar a los demás residentes, de lo contrario se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 2 cuotas de administración menos 100 pesos.**

#### **IV. DE LOS COMPORTAMIENTOS FAVORABLES A LA CONVIVENCIA EN RELACIÓN CON EL ASEO Y LA SALUBRIDAD**

**Artículo 23.-** Almacenar en los apartamentos o en los parqueaderos, aunque forme parte de las actividades de los copropietarios o residentes elementos de trabajo y/o sustancias inflamables y/o corrosivas que produzcan humedad, olores o vapores que atenten contra la seguridad y salubridad de los residentes lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**

**Artículo 24.-** Generar olores que afecten la salud y la higiene de los demás residentes, lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 25.-** Tomar las acciones correctivas de fumigación y exterminio, en caso de detectarse la presencia de plagas dentro de los apartamentos. Para lo cual se deberá poner en conocimiento de la Administración, a fin de tomarse las medidas que se estime pertinentes tanto para la unidad privada como para las áreas comunes de la copropiedad.

**Artículo 26.-** Sacudir y colgar alfombras, tapices, ropa y objetos similares en las ventanas, puertas exteriores, paredes externas, fachadas de los apartamentos, así como en las zonas comunes. lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 27.-** No se podrá arrojar basuras en las zonas comunes del conjunto, éstas deben depositarse en el área respectiva, empacándolas en bolsas plásticas bien cerradas para evitar que haya proliferación de roedores e insectos, malos olores y evitar el escape de lixiviados o lisiados, de incumplir esta norma se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**).

**Artículo 28.-** Se debe Hacer la clasificación de basura y residuos dentro de las unidades privadas y depositar directamente en la caneca destinada para tal fin dentro de los horarios definidos por la Administración.

**Artículo 29.-** Los residentes deberán colaborar al máximo con el buen destino y correcto manejo de las basuras provenientes de sus unidades privadas, para lo cual se establece:

- **NO DEGRADABLES:** Los desechos de vidrio, cartón y papeles, es decir, todos los artículos no perecederos, deberán ser depositados directamente en los cuartos de basura.



- **BIODEGRADABLES:** Deberán ser empacados en bolsas plásticas, de tamaño y calibre adecuado y debidamente selladas.

**Artículo 30.-** Los residentes, empleados y visitantes del Conjunto, deben abstenerse de arrojar basuras y desperdicios en las áreas comunes o al exterior de las unidades privadas; no arrojar por las cañerías domiciliarias papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, etc., arrojar colillas de cigarrillos en las zonas comunes (tales como jardines, escaleras y patios entre otros). El desconocimiento del Manual de Convivencia no será disculpa para las fallas que el copropietario, residente, sus empleados o visitantes puedan presentar y serán motivos de sanciones, el cual lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDL**.

**Artículo 31.-** Queda totalmente prohibido depositar las basuras de los apartamentos en las canecas dispuestas para depositar los excrementos de las mascotas, esto lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

## **V. DE LOS COMPORTAMIENTOS QUE MEJORAN LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**

**Artículo 33.-** Los guardas de la entrada principal, serán las personas responsables de permitir el ingreso de cualquier persona o visitante al Conjunto y vehículos de visitantes previa autorización de un mayor de edad residente en el apartamento. En todo caso, la persona visitante que intente el ingreso al conjunto deberá ser anunciada de manera previa por citófono o teléfono registrado (La autorización también puede ser escrita, para lo cual deberá radicarse previamente en Administración) y será registrada en el sistema de Control de acceso, para lo cual debe suministrar un documento con foto (diferente a la cedula), que dejará en portería mientras su estadía en el Conjunto Residencial; lo anterior para la asignación del TAG de acceso para visitantes.

**Artículo 34.-** Los servicios a domicilio, visitantes o empleados deberán ser confirmados por el residente cuando estos lleguen a las porterías. En el caso de que el citófono se encuentre dañado es responsabilidad del residente recibir a dicho visitante, empleado o domiciliario en recepción o previamente diligenciar autorización de entrada.

**Artículo 35.-** Con el fin de mantener y salvaguardar condiciones de convivencia y seguridad en procura del bien común de la copropiedad, todos los residentes mantendrán y/o realizarán acciones que brinden la mayor seguridad posible en la puerta de entrada de cada una de las unidades residenciales, no dejarla abierta en ningún momento, ni entregar llaves a ninguna persona desconocida, salvo que informe a la Administración de la autorización para ingreso a su residencia de personas que no habitan en el Conjunto Residencial.

**Artículo 36.-** El personal de vigilancia, de servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los residentes y visitantes, deberán tener en cuenta las siguientes normas de seguridad:

- a. Los copropietarios y/o residentes, deberán registrarse en la Administración en el respectivo libro y sistema de control de acceso para la asignación del TAG de

- ingreso a la Copropiedad y Torres. El TAG únicamente será entregado a personas mayores de 12 años.
- b. Las personas que pueden entrar a cualquier hora son los copropietarios y/o residentes de unidades, que de acuerdo con el registro de copropietarios y/o residentes se les haya asignado un TAG de ingreso y se encuentren en el respectivo libro de residentes de la copropiedad, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
  - c. Los copropietarios y/o residentes tendrán prohibido prestar o facilitar el TAG a una persona diferente a la asignada, así como pasar dos o más personas al mismo tiempo por el torniquete. Para este caso se aclara que el acceso de los niños menores de 12 años que no poseen TAG debe ser solicitado por el adulto responsable al guarda de seguridad quien lo habilitará por el portillo, de lo contrario se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**
  - d. Queda prohibido ingresar o salir por el acceso de personas en condición de discapacidad sin la debida autorización o justificación ante el guarda de seguridad. de lo contrario se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**
  - e. Los copropietarios, residentes y visitantes que pierdan el TAG deben reportarlo de inmediato a la Administración para proceder con el bloqueo del anterior y asignación de uno nuevo. Para la reposición, la persona debe consignar la suma estipulada por la Administración del Conjunto.
  - f. Los copropietarios, residentes y visitantes tendrán prohibido evadir el paso por el torniquete saltándolo u otras prácticas que no permitan su identificación a través del sistema de Control de acceso. de lo contrario se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**
  - g. Los hijos menores de edad de los copropietarios y/o arrendatarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, u otros elementos sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
  - h. El personal de servicios personales o niñeras, no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente o padre de familia.
  - i. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de copropietarios, arrendatarios o visitantes mientras no sean autorizados para tal fin.
  - j. El personal de vigilancia o de servicios generales no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
  - k. En caso de venta o arrendamiento de cualquier inmueble, no se autoriza a los guardas de seguridad para mostrarlo o promocionarlo, quienes sí deberán exigir la autorización para el ingreso al Conjunto de la persona destinada para tal efecto.
  - l. El residente o visitante deberá permitir la inspección de paquetes o vehículos que van a ingresar o salir del Conjunto Residencial, cuando el guarda de seguridad lo solicite.
  - m. No es permitido al personal de vigilancia y servicios generales recibir llaves, solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de administración.

- n. El personal de vigilancia cuenta con autorización para llamar la atención de toda persona que cometa actos que vayan en contra de lo establecido en el presente Manual de Convivencia.
- o. El personal de vigilancia, debe verificar previa autorización escrita de la administración con el respectivo paz y salvo emitido por ésta, para permitir el ingreso o salida de mudanzas, y no permitirá que se efectué en horario diferente a los establecidos.
- p. Para colocar avisos o publicidad en la portería o en las áreas comunes, se debe tramitar previamente la respectiva autorización ante la Administración del Conjunto Residencial.
- q. El personal de vigilancia deberá exigir la identificación a cualquier funcionario de empresas de servicios públicos, autoridad judicial o de policía que intente ingresar a la copropiedad y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso al Conjunto Residencial.
- r. El personal de vigilancia no permitirá la salida del Conjunto Residencial de niños menores de 12 años, sin la compañía de un adulto responsable.

## **VI. DE LAS OBRAS EN LOS APARTAMENTOS**

**Artículo 37.-** Informar al guarda de seguridad que esté de turno el ingreso de personal (obreros, técnicos, etc.) contratado para realizar trabajos de mantenimiento en los apartamentos, previa autorización escrita del residente y/o de la Administración, para este efecto se deberá diligenciar el formato de ingreso que para tal fin se encuentra en Portería.

**Artículo 38.-** Antes de ser iniciada cualquier obra al interior de las unidades privadas, se debe informar en forma escrita a la Administración, indicando la labor a ejecutar, nombre, documento de identificación y horario de trabajo de las personas que la realizarán.

**Artículo 39.-** Los materiales de construcción y los desechos de las obras deben conducirse en empaques adecuados que eviten ensuciar los pisos y paredes. y no se permitirá dejarlos en zonas comunes o en el cuarto de basuras o transportarlos en los carros de mercado de la copropiedad, de lo contrario se hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 40.-** El pago por lesiones que se llegaren a ocasionar a persona (s), daños o averías producidas a las zonas comunes del Conjunto, a la unidad privada o bienes de los demás residentes, causados por el personal de trabajo autorizado para la realización de las obras, estará a cargo del copropietario o residente de la unidad privada donde se ejecuten.

**Artículo 41.-** El horario para la realización de las obras en unidades privadas será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) y las cinco de la tarde (5:00 P.M), de lunes a viernes (no festivos). Los días Sábados será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) y dos de la tarde (2:00 PM). Los días Domingos y festivos no se permitirá la realización de obras y ningún tipo de trabajos en los apartamentos.

**Artículo 42.-** Realizar trabajos de reparación o remodelación en horarios no permitidos lo hará acreedor a una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

## **VII. USO DE LOS ASCENSORES**

**Artículo 43.-** Es deber de todos los copropietarios, residentes y visitantes velar por el cuidado y buen manejo de los ascensores.

**Artículo 44.-** No se debe retener el ascensor innecesariamente para permitir que los demás lo usen oportuna y libremente; así mismo, por razones de seguridad no se debe jugar dentro del ascensor. Utilizar únicamente el botón del piso requerido, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 45.-** Dentro de los ascensores no se permite fumar, consumir bebidas alcohólicas, dejar basura, escombros o desechos, ni cometer actos contra la moral o la higiene de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 46.-** Las puertas de los ascensores, no se deben forzar o golpear. En caso de que se presente algún daño, no intente maniobrarlo, informe a la portería o a la Administración, pues es la empresa de mantenimiento quienes son los capacitados para resolver estas situaciones.

**Artículo 47.-** Se prohíbe sobrecargar el ascensor a su capacidad, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 48.-** Realizar rayones, grafitis, pegar adhesivos o avisos que ensucien sus paredes o la protección del mismo, lo hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 49.-** Para los trasteos, en las torres únicamente se debe utilizar el ascensor destinado para tal fin. Es obligatorio el uso y cuidado de la lona protectora de este y no exceder el peso límite del mismo, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**.

**Artículo 50.-** En caso de trasteo, se debe dar prioridad a los residentes en el desplazamiento frente al cargue y descargue.

**Artículo 51.-** No está permitido utilizar los ascensores del parqueadero para la realización de trasteos, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 52.-** Se recomienda a los residentes que los niños estén acompañados por un adulto para la utilización del ascensor, esto por motivos de seguridad del menor y el uso adecuado del ascensor.

**Artículo 53.-** Está prohibido jugar con el mecanismo de los ascensores para evitar daños o bloqueos de éstos, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

## VIII. DE LAS MUDANZAS Y TRASTEOS

**Artículo 54.** Los arrendatarios que se muden del Conjunto están obligados a devolver todos los TAG de acceso que habían sido asignados al apartamento.

**Artículo 55.** Todo nuevo copropietario o residente debe diligenciar el registro de residente antes de ingresar su trasteo.

**Artículo 56.** Todo nuevo propietario o Residente, deberá avisar a la Administración para su ingreso con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas. De la misma manera procederá quien desocupe la unidad privada, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 57.** Todo residente que realice mudanza o trasteo desde o hacia el Conjunto, deberá responder por daños o perjuicios ocurridos durante el tiempo que dicho trasteo circule en las zonas comunes ocasionados sobre las mismas (puertas y ascensores, entre otras). Dicho valor será anexado a la cuenta de cobro mensual.

**Artículo 58.-** El propietario del inmueble o la oficina inmobiliaria deberá informar los datos personales de los nuevos habitantes de la unidad privada, con el fin de incluirlos en el listado de residentes.

**Artículo 59.-** El horario permitido para el ingreso o salida de trasteos será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) y las cuatro de la tarde (4:00 P.M), de lunes a viernes (no festivos). Los días sábados será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) y las doce del mediodía (12:00 M).

**Artículo 60.-** Los días Domingos y festivos o en horarios fuera de los establecidos no se permitirá la realización de trasteos, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 61.-** El horario permitido para que los trasteos puedan circular en zonas comunes será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) a cinco de la tarde (5:00 P.M), de lunes a viernes (no festivos). Los días sábados será entre las siete de la mañana (7:00 A.M) a dos de la tarde (2:00 PM).

**Artículo 62.-** Los días Domingos y festivos o en horarios fuera de los establecidos no se permitirá la circulación de trasteos en zonas comunes, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

## IX. DEL COMPORTAMIENTO FAVORABLE A LA CONVIVENCIA EN EL USO DE SALONES COMUNALES

**Artículo 63.-** El servicio de arrendamiento del Salón Comunal, debe ser solicitado por el interesado, mediante un formato de préstamo de salón comunal que se encuentra en Administración (y disponible también en la página web).

El salón debe ser solicitado entre treinta (30) días calendario y sesenta (60) días calendario antes del evento, radicando el formato de préstamo de salón comunal en Administración. Esta dará respuesta a la solicitud dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo.

Estas solicitudes sólo podrán hacerlas quienes tengan el carácter de copropietarios de algún apartamento del conjunto.

Dos (2) días después de aprobada la solicitud por parte de la Administración, el solicitante deberá acreditar que ha consignado a favor del Conjunto PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2 el 50% del valor del alquiler en la cuenta del conjunto, el solicitante deberá suscribir con la Administración el correspondiente contrato de arrendamiento. El 50% restante deberá ser consignado a más tardar diez (10) días calendario antes del evento.

PARAGRAFO 1: En el caso que la solicitud sea realizada 30 días antes de la fecha del evento se deberá acreditar el 100% del canon a la cuenta del conjunto antes de la suscripción del contrato de arrendamiento.

El valor de arrendamiento de los salones y terrazas BBQ será el siguiente:

- Salones pisos superiores de la portería peatonal (Salón Pequeño).
- Demás salones (Salón Grande).

	<b>SALON GRANDE</b>		<b>SALON PEQUEÑO</b>
	<b>EVENTOS GRANDES DE 101 PERS. A 200</b>		<b>EVENTOS PEQUEÑOS DE 30 PERS. A 100</b>
<b>TOTAL ARRIENDO</b>	<b>\$ 360.000</b>	<b>TOTAL ARRIENDO</b>	<b>\$ 168.000</b>
DEPOSITO	\$ 300.000	DEPOSITO	\$ 200.000
CAPACIDAD HASTA	200	CAPACIDAD HASTA	100
PARQUEADEROS	10	PARQUEADEROS	10

- Los puntos BBQ en las terrazas: Pendiente aprobación por comité asignado en asamblea del 12 de marzo de 2017.

La suma de dinero correspondiente al depósito constituye la garantía de los posibles perjuicios o daños que ocasionara el arrendatario o sus invitados al Salón Comunal o las zonas comunes. Los daños que ocasionara el arrendatario o sus invitados serán pagados con este dinero por la Administración, sin perjuicio de las acciones legales que fuere necesario iniciar contra el arrendatario por los daños y perjuicios ocasionados al inmueble y sus dependencias.

PARAGRAFO 2: Los daños que ocasione el arrendatario o sus invitados que excedan el valor del depósito serán cargados a la cuenta del apartamento siguiendo el debido proceso.

El depósito será devuelto al arrendatario, posterior a la revisión y verificación del salón, dentro de los (3) días hábiles siguientes a la realización del evento, siempre y cuando no haya ningún tipo de reclamación por parte de la Administración en cuanto al estado del salón.

El arrendatario que causare daños y no llegue a un acuerdo con la Administración dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la realización del evento, quedará impedido definitivamente al arrendamiento del Salón, sin perjuicio del deber de responder por todos los perjuicios ocasionados.

**Artículo 64.-** La Administración no podrá por ningún motivo arrendar el Salón Social a personas distintas a copropietarios de algún apartamento del conjunto.

**Artículo 65.-** El Salón no se alquilará para reuniones con ánimo de lucro, únicamente será de carácter social y familiar.

**Artículo 66.-** El arrendatario se compromete a no elevar el sonido más allá del volumen permitido por la ley. Si se violara ésta prohibición el arrendador podrá solicitar la intervención de la Policía para que corrija la violación a esta norma y se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 67.-** El arrendatario asume la obligación de no permitir en ningún caso que se presenten escándalos entre sus invitados o de éstos con terceras personas, pero en caso de que se presentaran, la Administración, el servicio de vigilancia, o cualquier residente queda facultado para solicitar la intervención de la Fuerza Pública para que se le ponga fin al evento y se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 68.-** El arrendatario en ningún caso podrá permitir la venta de licores, ni el consumo de estupefacientes tanto en el salón comunal como en sus alrededores, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 69.-** En ningún caso el arrendatario debe permitir que sus invitados abandonen el Salón Comunal y se dediquen a pasear, correr o hacer escándalos por las zonas comunes del Conjunto Residencial. En caso de presentarse ésta anomalía el arrendatario deberá corregirla a la mayor brevedad posible por sí mismo o con la intervención de los guardas o de la Fuerza Pública, y se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 70.-** El copropietario que desee arrendar el salón debe encontrarse completamente a paz y salvo por todo concepto con la Administración y no haber tenido ningún tipo de sanción relacionada con ruido excesivo o irrespeto hacia las personas que trabajan para la copropiedad durante los últimos seis (6) meses.

**Artículo 71.-** Después de realizado el evento, el arrendatario se comprometerá a entregar el salón en las mismas condiciones en que lo recibió.

**Artículo 72.-** La Administración se compromete para con el arrendatario a entregar el Salón Comunal en perfecto estado de aseo, previo inventario de los muebles y enseres.

**Artículo 73.-** Se tendrán como límite de uso diez (10) parqueaderos de visitantes por cada salón alquilado.

**Artículo 74.-** El arrendatario tres días antes del evento debe pasar un listado de invitados a la Administración en el cual conste lo siguiente:



- Nombres y apellidos completos.
- Placa y Nombres del propietario de los vehículos que ingresaran al parqueadero de visitantes durante el evento.

**Artículo 75.-** El arrendatario deberá cumplir con el reglamento de uso y disposición de los salones comunales.

**Artículo 76.-** Solo se podrá hacer uso de los salones máximo hasta la 1:00 am. El arrendatario que no cumpla con este horario quedará impedido definitivamente al arrendamiento de los salones, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.

**Artículo 77.-** Solo se podrá hacer uso de la terraza BBQ desde las 10:00 am y hasta las 9:30 pm. El arrendatario que no cumpla con este horario quedará impedido definitivamente al arrendamiento de los salones. (Pendiente aprobación por comité asignado en asamblea del 12 de marzo de 2017.)

## **X. DE LOS COMPORTAMIENTOS FAVORABLES A LA CONVIVENCIA EN EL USO DE PARQUEADEROS**

**Artículo 78.-** Es obligatorio el registro previo de los vehículos autorizados para parqueo en las zonas privadas con un mínimo 24 horas de anticipación, lo anterior con el fin de asignar la ficha correspondiente.

Para el registro, el propietario, residente o arrendatario debe adjuntar formato diligenciado, carta de autorización del propietario del inmueble con todos los datos del vehículo, copia de la tarjeta de propiedad del vehículo, copia de la cédula de ciudadanía del propietario del vehículo y del inmueble y SOAT vigente.

Únicamente se tendrá como excepción para el caso de vehículos nuevos, la falta de la tarjeta de propiedad, de la que deberá entregarse copia a la Administración, en un plazo no mayor a ocho (8) días calendario de lo contrario incurrirá en falta al presente Manual de Convivencia y se aplicará la imposición de sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 79.-** Al parqueadero de visitantes únicamente ingresa el Conductor a excepción de que en el vehículo se encuentren personas en condición de Discapacidad, adultos mayores o en posoperatorio.

**Artículo 80.-** Ingresar los vehículos al Conjunto, con una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora y con luces medias dando cumplimiento a las normas de tránsito, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.

**Artículo 81.-** Todo copropietario, residente o visitante está obligado a parquear dentro de los límites de su parqueadero, de tal manera que la puerta del vehículo del lado no sea obstruida ni que pueda ocasionarles daños, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**.

**Artículo 82.-** El propietario podrá hacer solicitud de ficha adicional para otro vehículo, ante la Administración, esta tendrá toda la facultad de otorgar o negar la ficha adicional,

dependiendo de las dimensiones de los vehículos, previendo que dichos vehículos no sobrepasen los límites del parqueadero asignado, ni dificulten el tránsito de las personas que ocupan el parqueadero vecino. En ningún caso es aceptado que se ponga en riesgo la seguridad de los residentes a cambio del beneficio del propietario de la zona de parqueo.

**Artículo 83.-** Todo visitante deberá presentar en la recepción vehicular la tarjeta de propiedad con el fin de verificar la legalidad del vehículo. El visitante debe dejar un documento de identificación con foto (diferente a la cédula de ciudadanía), a cambio de la ficha de visitante de la cual se hará responsable el guarda de turno.

**Artículo 84.-** El tiempo máximo de permanencia de un automotor en el parqueadero de visitantes es de 10 horas consecutivas. Se permitirá un máximo de 15 horas por semana de parqueo en esta zona por parte del mismo automotor, en caso de superar este tiempo de se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV.**

**Artículo 85.-** El Conductor deberá Abstenerse de pitar a la entrada o dentro del Conjunto Residencial.

**Artículo 86.-** Cada propietario de vehículo deberá estar pendiente de la alarma para desactivarla en caso de que se accione accidentalmente, en el caso que el tiempo de ruido supere los 15 minutos se hará acreedor una sanción; **equivalente a 2 SMDLV**

**Artículo 87.-** Todo dueño de parqueadero deberá cumplir con la destinación de las zonas de parqueo que son para el estacionamiento de vehículos adecuados por su tamaño y peso a las condiciones que estas ofrecen. No podrán estacionarse vehículos con capacidad mayor a una tonelada, incluida carga, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV.**

**Artículo 88.-** Los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, deberán parquear sus vehículos en los parqueaderos de su propiedad o el asignado, siendo prohibido hacerlo en otros sitios de parqueo que correspondan a la copropiedad o a otro residente o zonas comunes no destinadas a tal fin, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV.**

**Artículo 89.-** Los vehículos de visitantes que se ubiquen en parqueaderos privados o zonas comunes se les restringirá el ingreso por tres (3) meses y el apartamento que autorice dicho visitante se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 90.-** Se debe Evitar el ingreso, la estadía y la salida en los parqueaderos en estado de embriaguez, por cuanto pone en peligro la propiedad ajena, su integridad física y la de los demás residentes y se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**

**Artículo 91.-** Se prohíbe por razones de seguridad la permanencia de niños dentro de los parqueaderos sin la compañía de un adulto.

**Artículo 92.-** Está prohibido dejar cajas, llantas u otros objetos en los parqueaderos, que dificulten el tránsito vehicular en esta zona, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

**Artículo 93.-** El ingreso del vehículo de visitantes estará restringido a la capacidad del mismo y al cumplimiento de las normas establecidas para los parqueaderos.

**Artículo 94.-** Se deberá Informar formalmente al guarda de seguridad, en el momento o con anterioridad, en caso de que algún vehículo deba entrar o salir del Conjunto, conducido por otra persona diferente al dueño.

**Artículo 95.-** La Administración no responde bajo ninguna circunstancia por vehículos estacionados fuera del conjunto.

**Artículo 96.-** No se puede alterar o modificar la numeración de los parqueaderos.

**Artículo 97.-** La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones para los usuarios de tales bienes:

- a. Ningún usuario podrá estacionar vehículos fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de parqueo, o se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV.**
- b. No se permitirá el ingreso de vehículos visitantes a la zona de parqueo de los residentes, dichos vehículos se ubicarán en el parqueadero de los visitantes a menos que haya una autorización formal por parte del copropietario hacia la Administración y/o el coordinador de los guardas.
- c. Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.
- d. No podrán lavarse, policharse o hacerse reparaciones a los vehículos dentro del parqueadero, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva en otro sitio, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**
- e. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- f. Los daños causados por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deben ser reportados inmediatamente a la Administración y al propietario, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- g. El propietario o residente que cause daño alguno a un vehículo deberá responder en forma inmediata por el 100% del costo del daño a la parte afectada. Si es un daño causado por un invitado de un residente, este último deberá asumir la responsabilidad y por ende el costo por los daños causados.
- h. Queda prohibido que los vehículos que se encuentren registrados en los parqueaderos privados parqueen dentro del parqueadero de visitantes de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV.**
- i. Por seguridad, al ingresar o salir del conjunto, bajar la velocidad, encender las luces internas que le permitan al guarda identificar al conductor y las personas que lo acompañen, abrir el baúl para inspección. En el caso de las motos es deber del conductor quitarse el casco previamente a la entrada o salida de la

copropiedad. Adicionalmente, presentar los documentos que acrediten su propiedad.

- j. Es responsabilidad del propietario cerciorarse que su carro quedo perfectamente cerrado y colocarle todos los seguros, alarma, desconexión del sistema eléctrico, barra de seguridad, etc. Al igual que retirar los frontales del radio y todo elemento que pueda ser sustraído.
- k. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y/o estupefacientes dentro de los vehículos y en la zona de parqueo, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**
- l. Está prohibido en los parqueaderos los juegos infantiles, reuniones de cualquier tipo, montar bicicleta o patineta, escuchar música a alto volumen y los demás que se consideren inadecuadas o peligrosas, porque se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**
- m. Está prohibido utilizar la bocina o pito del vehículo dentro de las instalaciones del conjunto, salvo emergencias de seguridad o salud.
- n. No realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres en esta zona, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 7 SMDLV**
- o. Todo propietario deberá mantener su vehículo en perfectas condiciones mecánicas, de tal manera, que no ocasione derrame de aceites y combustibles. Si así ocurre temporalmente debe colocar una prevención, evitando la mala presentación y deterioro de los parqueaderos, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**
- p. Los vehículos deberán parquear en reversa, pues esto facilitará su evacuación en caso de una emergencia, de lo contrario se hará acreedor una sanción; **equivalente a 4 SMDLV**

## **XI. DEL DEBIDO PROCESO FRENTE A CONTROVERSIAS POR COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA CONVIVENCIA EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL**

**Artículo 98.-** Todas las actividades que se desarrollen por la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración, la Administración o el Comité de Convivencia, tendientes a la solución de conflictos entre residentes o entre éstos y cualquier órgano de dirección, deben consultar los principios de debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, conforme a lo señalado para tales efectos en el presente reglamento.

**Artículo 99.-** Sin perjuicio de los casos que por su naturaleza debe ser de conocimiento de la autoridad judicial competente, todo conflicto o controversia que se suscite entre los residentes del Conjunto Residencial Parque Central Bonavista Etapa 2, entre éstos y cualquiera de los órganos de Administración, lo conocerá inicialmente la Administración, quien de acuerdo con las funciones previstas en el presente reglamento procurará buscar las soluciones a que diere lugar. De fracasar ésta instancia, se enviará al Consejo de Administración el acta correspondiente que contenga los motivos por los cuales fue

convocado, para que éste órgano proceda de inmediato a cumplir sus funciones, de no llegar a una conciliación se acudirá a las instancias legales u organismos de control.

**Artículo 100.-** La Administración y el Consejo de Administración (segunda instancia), acatarán el siguiente procedimiento:

- a. La Administración citará al presunto infractor mediante comunicación escrita que contenga un resumen de los hechos a tratar y a la sanción a la que se haría acreedor según sea el caso, para que dentro de un término de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recibo se manifiesten al respecto, en la cual se prevendrá que en caso de no contestar oportunamente, se tendrán por ciertos los hechos materia del conflicto, y se impondrán las sanciones pertinentes y esto será registrado en acta.
- b. En los casos de segunda instancia el afectado debe interponer un recurso de reposición dirigido al Consejo de Administración dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la sanción generada; El Consejo citará al presunto infractor mediante comunicación escrita que contenga un resumen de los hechos a tratar, para que dentro de un término de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recibo se manifiesten al respecto, en la cual se prevendrá que en caso de no contestar oportunamente, se tendrán por ciertos los hechos materia de controversia. En este caso se revisará el acta emitida por la Administración y las decisiones se adoptarán por mayoría simple, mediante resolución motivada, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia y esto será registrado en acta.
- c. La resolución se notificará por la Administración o a quien le corresponda, mediante comunicación escrita dirigida a la unidad privada, de tal circunstancia dejará constancia la Administración.

## **XII. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**Artículo 101.-** Para la solución de conflictos que se presenten entre los residentes, o entre éstos y la Administración, o cualquier otro órgano de dirección, las partes podrán acudir a mecanismo alternos como:

- a. La Conciliación, que consiste en un mecanismo a través del cual dos o más personas gestionan por sí mismas, la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado Conciliador,
- b. La Amigable Composición. Es un mecanismo de solución de conflictos, por medio del cual dos o más particulares delegan en un tercero, denominado “Amigable

Componedor”, la facultad de precisar con fuerza vinculante para ellas, el estado, las partes y la forma de cumplimiento de un negocio jurídico particular. El Amigable componedor podrá ser singular o plural.

### **XIII. REGIMEN SANCIONATORIO**

**Artículo 102.- Procedimiento para la imposición de medidas sancionatoria SANCIONES A INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. - PROCEDIMIENTO:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en éste reglamento y en lo que contempla la ley, traerán como consecuencia la imposición de las siguientes sanciones:

- a. Amonestación y llamado de atención en privado por parte de la Administración o el comité de convivencia.
- b. Publicación en carteleras o página Web por un periodo de ocho (8) días calendario, de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- c. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento (Reincidencia), y hasta diez (10) cuotas de Administración.
- d. Restricción a uso y goce de bienes de uso común no esenciales como salones comunales, parqueadero de visitantes y zonas de recreación y deportes, entre otros, por un periodo desde un (1) mes hasta un (1) año dependiendo de la gravedad de los hechos.
- e. Para la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberá observarse el siguiente procedimiento:
  - i. El Propietario, Tenedor o Tercero, que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento de la Administración por escrito. En todo caso La Administración podrá verificar por iniciativa propia el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los residentes del Conjunto.
  - ii. Una vez recibida la solicitud o queja, la Administración requerirá al infractor y en un término máximo de cinco (5) días hábiles este deberá presentarse ante esta, indagando sobre la versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa; la Administración mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por la misma.
  - iii. Si del análisis de los hechos se establece que se ha violado la ley 675, el reglamento interno o este manual, la Administración dará inmediata ejecución a la multa o sanción prevista en este manual.

**Artículo 103.-** Además de las normas aquí contenidas, se tendrán en cuenta las que se estipularon en el Reglamento de Propiedad Horizontal Parque Central Bonavista Etapa 2, mediante Escritura Pública número 1.255 del 10 de abril de 2013.

El presente manual no sustituye pero sí complementa el reglamento de propiedad horizontal y la legislación en la materia, Ley 675 de 2001. En todo momento prevalecerán en su orden las normas consagradas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 104.-** La Administración le hará entrega a cada copropietario del manual de convivencia, cada vez que la asamblea lo modifique y se dejará constancia escrita del recibo del mismo, será deber del copropietario el compartir el mismo con cualquier persona relacionada con la unidad privada, teniendo en cuenta que este se encuentra disponible en la página web de la copropiedad.

Además de lo dicho, la Administración debe:

1. Conocer, cumplir y hacer cumplir las normas generales que rigen la Propiedad Horizontal, especialmente el derecho al debido proceso como pilar fundamental del presente manual.
2. Exigir a todos los residentes y visitantes que cuiden bienes comunes o privados. Sobre éstos recaerá la responsabilidad de los daños causados a los bienes comunes o bienes de terceros.

**Artículo 105.-** El presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**, rige a partir de la fecha 12 de marzo de 2017 donde fue aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

Dado en Bogotá, D.C., a los 12 días del mes de marzo de 2017

**NOTA:** Únicamente se encuentra pendiente definir el costo y horarios para alquiler de zonas BBQ, según comité designado para tal fin.