

Flandes - Tolima, abril de 2025

Señores

COPROPIETARIOS

Conjunto Residencial Vallesue

Ciudad

Respetados copropietarios,

En cumplimiento de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Vallesue, de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento de Propiedad Horizontal, se realizó inicialmente la elección de ocho (8) personas en total para conformar el consejo de administración dentro del periodo Abril de 2024 a Abril 2025, donde en el mes de julio quedaron solo 7 consejeros, que cumplieron con los requisitos y documentación exigida por la revisoría fiscal y lineamientos del reglamento de Propiedad Horizontal, posteriormente en el mes de octubre se retiran 2 consejeros quedando conformando el consejo de administración por 5 miembros el cual, como es su función presenta el siguiente informe a la Asamblea General de Propietarios, el cual relaciona las principales labores adelantadas en beneficio de la copropiedad durante el periodo mencionado.

1. LLAMADOS DE ATENCIÓN Y SANCIONES

Durante el periodo de abril 2024 a marzo de 2025 el comité de convivencia notifico (administración- consejo) los diferentes llamados de atención los cuales están catalogados como leves, graves y muy graves como se puede evidenciar en la siguiente gráfica. Así mismo se hace claridad que estos llamados de atención fueron enviados directamente al propietario implicado.



De los llamados de atención y problemas que se presentaron en el conjunto resaltamos los siguientes, los cuales tomaron un mayor tiempo para el trámite:

- Peleas dentro del conjunto donde participaron menores de edad donde nos notifican que hubo utilización de arma blanca (cuchillo).
- Peleas (violencia intrafamiliar) con intervención de la policía.
- Alto volumen en horas de la noche
- Maltrato y amenazas a los vigilantes por parte de copropietarios y arrendatarios este punto es el más frecuente, donde se evidencia la falta de cultura.
- Se generó llamado de atención porque unos adolescentes estaban jugando a prenderse alcohol en las manos.
- La mala utilización de las zonas comunes (especialmente debajo de las escaleras donde dejan todo tipo de objetos entre estas bicicletas, coches, zapatos basura entre otros) y los parqueaderos (motos mal parqueadas,

incluso las llevan a los apartamentos) parqueo de cuatrimoto por mucho tiempo donde el dueño no entiende que los parqueaderos son comunales, sin contar los vehículos que dejan parqueados por tiempo ilimitado.

- Se atendieron impugnaciones a las sanciones impuestas por faltas al reglamento de propiedad horizontal donde argumentaron el mal procedimiento para la imposición de sanciones; cabe resaltar que en algunos casos los copropietarios saben de leyes, normas y todo lo que al caso venga para no aceptar la sanción económica, no aceptan haber cometido la infracción por ellos o en dado caso por los arrendatarios, familiares o visitantes, por estos motivos es necesario la aprobación urgente del **MANUAL DE CONVIVENCIA**, porque es un poco complicado que las personas acepten sus errores y es desgastante para el administrador, el comité de convivencia y consejo de administración realizar llamados de atención y sancionar cuando las personas salen con maniobras para no aceptar las acciones cometidas.
- Durante este periodo se evidenció que algunos morosos ingresaban al parqueadero y la piscina porque algunos propietarios que están al día les autorizaban el ingreso (vehículo) o les prestaban la fichas para la piscina.

Para el periodo mencionado se realizaron sanciones monetarias por faltas al Reglamento de Propiedad Horizontal registrado bajo escritura pública #00986 de 19 junio de 2015, en su artículo 83 "Competencia para la imposición de sanciones".

Para mayor información puede remitirse al informe del comité de convivencia.

2. EMPRESA DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA

2.1. De acuerdo a las propuestas económicas de las empresas de seguridad recibidas en el conjunto, se realizó un análisis económico como se detalla en el siguiente cuadro:

EMPRESA	Columna2	VALOR BASE	IVA	NETO PAGO MES	NETO PAGO AÑO	TURNOS	OBSERVACIONES	REINVERSION
DUGATAN	JOSE GAITAN	15.921.620	275.010	16.196.630	194.359.560	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	15,200,000 + CITIPLUS
MULTISERG	CARLOS MORENO	16.000.000	276.364	16.276.364	195.316.368	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	APOYO DIA NIÑOS - NOVENA NAVIDAD 1 APOYO DE VIGILANTE 1 VEZ AL MES SIN COSTO 12.000.000
INTEGRA	CAMILA ÑUSTE	15.550.000	250.000	15.800.000	189.600.000	4*4*2	AJUSTE DE TARIFA EN JULIO 2024 = \$16,274,000	OPCION 1: \$12,000,000 OPCION 2: 12 CAMARAS + DVR + MONITOR (NO INCLUYE OBRA CIVIL) + POLIZA PERDIDAS HURTO SIMPLE Y CALIFICADO + MANTENIMIENTO CCTV + APOORTE DIA NIÑOS Y NOVENA
SEGURIDAD TECH	ROBINSON CARRANZA	15.996.200	303.927	16.300.127	195.601.524	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	9,700,000
WARNING SEGURIDAD		18.090.600	312.474	18.403.074	220.836.888	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	70% FACTURA + MANTENIMIENTO CCTV
COOPSEGURIDAD	CARLOS TORRES	16.000.000	304.000	16.304.000	195.648.000	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	
SEGURIDAD LAGUS		16.683.023	316.977	17.000.000	204.000.000	4*4*2	AJUSTE DE TARIFA EN JULIO 2024	400,000 PARA EVENTOS + 5 REFUERZOS DE 12 HORAS + 11,000,000
SEGURIDAD ALASKA		16.240.000		16.240.000	194.880.000	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	5,000,000

2.2. Al revisar y evaluar cada una de las propuestas, se eligieron por votación cinco (5) empresas a las cuales se les citó para que realizaran su respectiva presentación y fue realizada el día sábado 4 de mayo de 2024 en el salón comunal del conjunto en compañía del Administrador y con la participación mixta (presencial, virtual) de los integrantes del consejo de administración.

Las empresas citadas fueron:

1. Empresa Integra a las 4:00 p.m.
2. Empresa Multiserg a las 4:40 p.m.
3. Empresa Seguridad Tech a las 5:20 p.m.
4. Empresa Coopseguridad a las 6:00 p.m.
5. Empresa Dugatan 6:40 p.m.

EMPRESA	Columna2	VALOR BASE	IVA	NETO PAGO MES	NETO PAGO AÑO	TURNOS	OBSERVACIONES	REINVERSION	REUNION SABADO 4 DE MAYO EN EL SALON COMUNAL VALLESUE
DUGATAN	JOSE GAITAN	15.921.620	275.010	16.196.630	194.359.560	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	15,200,000 + CITOPUS	\$15,200,000 + citoplus + apoyo economico dias especiales (niños, navidad) + 5 refuerzos de 12 horas en el año
MULTISERG	CARLOS MORENO	16.000.000	276.364	16.276.364	195.316.368	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	APOYO DIA NIÑOS - NOVENA NAVIDAD 1 APOYO DE VIGILANTE 1 VEZ AL MES SIN COSTO 12.000,000	sostiene la reinversión inicial + 1 poliza hurto simple y calificado zonas comunes
INTEGRA	CAMILA NUJSTE	15.550.000	250.000	15.800.000	189.600.000	4*4*2	AJUSTE DE TARIFA EN JULIO 2024 = \$16,274,000	OPCION 1: \$5,000,000 OPCION 2: 12 CAMARAS + DVR + MONITOR (NO INCLUYE OBRA CIVIL) + POLIZA PERDIDAS HURTO SIMPLE Y CALIFICADO + MANTENIMIENTO CCTV + APOORTE DIA NIÑOS Y NOVENA	no presenta reinversión
SEGURIDAD TECH	ROBINSON CARRANZA	15.996.200	308.927	16.300.127	195.601.524	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024	9,700,000	\$11,000,000 + 6 Servicios de 12 horas
COOPSEGURIDAD	CARLOS TORRES	16.000.000	304.000	16.304.000	195.648.000	4*4*2	TARIFA INICIAL HASTA 31 DIC/2024		\$2,000,000

2.3. Teniendo en cuenta la presentación de las propuestas de cada una de las empresas de seguridad, se hizo la respectiva votación quedando elegida la empresa Dugatan en primer lugar y la empresa Multiserg en segundo lugar. Las empresas Seguridad Tech, Coopseguridad e Integra fueron descartadas porque los valores agregados (re inversión) no eran muy significativos.

2.4. Se procedió a solicitar a la empresa Dugatan él envió del contrato para su revisión y aprobación. Debido a que el nuevo contrato llego sobre el tiempo de vencimiento del contrato actual por votación se decidió generar un otrosí por 30 días.

2.5. Después de analizar todos los inconvenientes y falencias presentadas por la empresa Dugatan se toma la decisión de no continuar con esta empresa; razón por la cual se opta por la segunda opción, en este caso fue Multiserg de forma unánime para lo cual se inicia el proceso para su contratación.

2.6. La empresa Multiserg inicia sus labores en el conjunto a partir del 16 de julio de 2024, información que fue notificada a los copropietarios a través de citoplus.

3. EMPRESA DE ASEO

3.1. De acuerdo a las propuestas económicas de las empresas de aseo recibidas en el conjunto, se realizó el análisis económico como se detalla en el siguiente cuadro

No.	EMPRESA	AÑO CREACION	REPRESENTANTE	PROPUESTA	VALOR BASE	AUI 10%	IVA	VR. INSUMOS	NETO MES	REINVERSION o VALOR AGREGADO	CLIENTES
1	SEEDA	NO ESTA EN LA INFORMACION SUPRIMIS VALIA NI EN INTERNET	Nancy esperanza ortiz R.L. Arayanna Liceano Herrera Directora Operativa	1 Operario de Mantenimiento General Piscinero (TODERO) 2 Asesores 13 Salva vidas de SHIMAN (11) Horas PISCINERO (32 MANIA) A TODO COSTO INCLUIDO QUIMICOS PISCINA Y ELEMENTOS DE ASEO	11.410.100	1.341.010	236.794		12.768.000	<p>OPCION N° 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Operario de apoyo en brigadas especiales, dos (2) veces por año, Apoyo económico para actividades navideñas y día de los niños. (\$250.000, por cada actividad) 1 Servicio de Fumigación Certificada en la cual se realiza desinsectación, renovación de insecticidas, muros, paredes, jardines, muros muros, parqueaderos. (1) vez el año. Apoyo económico para un evento, \$200.000, día de las madres o Asamblea <p>OPCION N° 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Bono de reinversión de \$1.800.000 para descontar por nota crédito 	<ul style="list-style-type: none"> Condominio Condado De San Luis - Girardot Conjunto Residencial Guzman de Ben Ercellan - Flandes Condominio Alto Magdalena - Riosucio Condominio Quinta Real IV Etapa - Flandes Condominio Villa Medina - Flandes Condominio Santa Monica II Conjunto Residencial Villa Del Rio Etapa II Edificio Eva Puma Rivera
2	DACT CHEMICAL	2008 (16 AÑOS)	WILDER ALEXIS GARDENAS FLOREZ Gerente administrativo y financiero	<p>2 operarios de servicios general 1 auxiliar de mantenimiento tipo II 1 operario piscinero/salva vidas, tiempo completo, sin implementos.</p> <p>2 operarios de servicios general 1 auxiliar de mantenimiento tipo II 1 operario piscinero/salva vidas tiempo completo, con implementos.</p>	10.380.637	1.038.070	197.233		11.616.000	<ul style="list-style-type: none"> Préstamo de maquinaria industrial (brilladora - hidrolavadora, guadaña y aspiradora) Préstamo de máquina Auto Scrubber dos veces al año para limpieza profunda de parqueaderos. Análisis fisicoquímico anual de tanques de agua potable de almacenamiento. 50% de descuento en fumigaciones y desinfecciones bajo cotización de otra empresa certificada, la cual deberá ser entregada en su momento por la administración del conjunto. Se envía un técnico capacitado por el SENIA, para que realice el procedimiento de control de plagas o desinfección, y se hace entrega de informe y licencia de aval de la secretaría de Salud. Descuento del 50% en el lavado y desinfección del tanque de agua potable. Según cotización de otra empresa, suministrada por la administración del edificio. Aporte para la celebración del día de los niños. Descuento del 50% en limpieza de cajas de aguas de inspección (lagunas Negras y lluvias) Dispense adosore de toallas, de papel higiénico y de gel antibacterial para los baños sociales del conjunto. Préstamo de dos gradas para las asambleas que realicen en el conjunto Una novena navideña para los residentes del conjunto. Capacitación para el personal. Bono inversión que será entregado al 6° mes del servicio por un valor de \$5.000.000 	<ul style="list-style-type: none"> EDI BISELECTRICOS CARIBE SAS SOLETANCHE BACHY COCOPEDCS SELLOPP LA TERMINAL LA PISCINARIA RESTAURANTE HALLIERTCO COCOPERTATIVA DE TRABAJADORES DEL ISS MAGLO TRADING SAS
3	Mantenimiento y Aseo SAS, sigla MANTYSAS,	2006 (18 AÑOS)	Elizabeth Rangel	<p>3 OPERARIOS DE ASEO 1 TODERO JARDINERO 1 TODERO PISCINERO Y SALVAVIDAS (No incluye insumos de aseo, jardinería y químicos para piscinas)</p> <p>2 OPERARIOS DE ASEO 1 TODERO JARDINERO 1 TODERO PISCINERO Y SALVAVIDAS (Incluye insumos de aseo, jardinería y químicos para piscinas)</p>	3.534.467	353.447	82.086		10.650.000	<ul style="list-style-type: none"> Bono de reinversión de \$2.000.000 para descontar por nota crédito VALOR AGREGADO EDIFICIOS Y HERRAMIENTAS PARA LA ACTIVIDAD DE JARDINERIA MENSUAL (Comodato) Guadaña, Cortasetos y Sopladora FTY IPTOR PARA ACTIVIDADES DE FUMIGACION (Programación) Desapagadora e hidrolavadora Kit de Herramientas Básicas para Todero especializado (Comodato) INSUMOS PARA LA FUMIGACION CONTRA INSECTOS VOLADORES Y BASTIANTES - ARENAS COMUNES - DOS (2) VECES AL AÑO DESPLACACION DOS (2) VECES AL AÑO 	<ul style="list-style-type: none"> Conjunto residencial Altagracia Etapa - Flandes Conjunto residencial Morebello Club House - Hicarte Conjunto residencial Puerto Tranquilo
4	BM MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA S.A.S	2019 (5 AÑOS) TOMADO DE INTERNET EN LA PROPUESTA NO ESTA	JOSE ARMANDO MORENO RUBIANO (BOGOTA)	<p>2 operarios de servicios general 1 Todero Batico 1 salva vidas, tiempo completo, sin implementos.</p>	10.530.000	1.053.000	179.010		11.762.010	<p>VALOR AGREGADO</p> <ul style="list-style-type: none"> Brigadas de aseo 2 brigada de aseo general Préstamo de maquinaria (Rotaria, Hidrolavadora, corta seto, taladro, fumigadora, sopladora, motosierra) sin ningún costo. JARDINES EXTERNOS E INTERNOS. La cantidad de visitas al mes por parte de la supervisión o cuando se requiera o haya una novedad. Dirreemos diseño y ejecución de ambientes, ofreciendo el mejor proyecto idóneo para los patios externos e internos de la unidad residencial. Dirreemos dos (2) jornadas anuales para de manera lúdica, con la comunidad embellecer los jardines con maquinaria idónea para el cuidado de la zona a trabajar. Dispensación mensual de nutrientes (todo en uno) para la jardinería del condominio. 5 docenas de matas o plantas de tipo jardín de exteriores a elección de la administración o consejo de administración (Jardines Externos). 5 bultos de tierra con cascavilla y minerales. Descuento por pronto pago del 1% en la factura si cancelan antes del 10 de cada mes. Bono de reinversión del 10% de la primera factura antes de impuestos, para ser descontada en la primera y segunda facturas. Bono de reinversión día del niño (300.000) Trescientos mil pesos. Bono de reinversión navideño por (300.000) Trescientos mil pesos. Pólizas de garantía (Cumplimiento, Prestaciones, Responsabilidad civil) 	<ul style="list-style-type: none"> CONJUNTO RESIDENCIAL CRISTALES CENTRO VACACIONAL LA PISCINA - VIDA LA COLORADA CONJUNTO RESIDENCIAL EL TRUFINO CONJUNTO RESIDENCIAL LIRIO - CIUDAD VERDE
5	SON BRILLANTES SERVICE S.A.S.	2002 (22 AÑOS) TOMADO DE INTERNET EN LA PROPUESTA NO ESTA	Miguel Rodríguez I Coordinador Administrativo	<p>2 OPERARIOS DE ASEO 1 TODERO JARDINERO 1 PISCINERO Y SALVAVIDAS (Incluye insumos de aseo, jardinería y químicos para piscinas)</p>	10.380.000	1.220.000	231.800	1.820.000	13.651.800	<p>REINVERSION o VALOR AGREGADO</p> <ul style="list-style-type: none"> Supervisión de actividades constantes Elaboración cronograma de trabajo Entrega de informes con frecuencia mensual Apoyo celebración día de los niños Halloween \$100.000 Apoyo novena de aguinaldos \$100.000 Pólizas de responsabilidad civil extracontractual Póliza de cumplimiento Póliza Salubridad Se entregara 2 metros cúbicos de tierra abonada (una entrega en el año) Se entregara 80 und de toras (coralitos) (una entrega en el año) Programación de una colaboradora de apoyo para los siguientes días de temporalidad sin costo para la copropiedad 4 días de programación de una colaboradora de apoyo servicios generales la primera semana de inicio de labores posterior a la firma del contrato Tres días de programación de una colaboradora de apoyo mes de junio, estos tres días se programan de acuerdo a la necesidad de la operación Tres días de programación de una colaboradora de apoyo mes enero 2025, estos tres días se programan de acuerdo a la necesidad de la operación 	<ul style="list-style-type: none"> GIRAFOOT CONJUNTO RESIDENCIAL LA 40 CONJUNTO ALCANTAR CONJUNTO BELLO HORIZONTE EDIFICIO EXCALIBUR FLANJES CONJUNTO SANTA MARTA RICARUIE CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMAS CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA OCCOBO CONJUNTO RESIDENCIAL TIQUANO RESORT TOCANA CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JACINTO NORTE

No.	EMPRESA	AÑO CREACION	REPRESENTANTE	PROPUESTA	VALOR BASE	AIU 10%	IVA	VR. INSUMOS	NETO MES	REINVERSION o VALOR AGREGADO	CLIENTES
6	Somos Suministros PH S.A.S.	NO ESTA EN LA INFORMACION SUMINISTRADA NI EN INTERNET	German Flores Delgado	2 OPERARIOS DE ASEO 1 CODERO JARDNERO 1 SALVAVIDAS (Incluye tramos de aseo, jardinería y químicos para piscinas)	3.060.000	1.146.000	217.740	2.400.000	12.823.740	Valores Agregados - Un bono de reinversión por valor de \$ 2.500.000 después de la séptima factura - Una fumigada al año certificada	<ul style="list-style-type: none"> - PUNTO INTERRABARRIL APARTAMENTO - MADRERA CONDOMINIO MANZANA C - MENTANA CONDOMINIO - URBANIZACION IN FUTURO II ETAPA - CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA PAULA - CONJUNTO JOSE MARIA CORDOBA ASODEG - PROPIEDAD HORIZONTAL - CONDOMINIO CASALOMA - CONJUNTO DELLA VISTA - CENTRO COMERCIAL LA 14 - CONDOMINIO PARQUES DE ANDALUCIA - CONJUNTO ALTA GRACIA ETAPA 4 - CONDOMINIO PAKISTAN II ETAPA - CONDOMINIO SAN FRANCISCO ETAPA 2 - CONDOMINIO VOLVER A VIVIR - CONJUNTO RESIDENCIAL TATIANA - CONDOMINIO BOSQUES DEL NORTE - CONDOMINIO ALTAGRACIA ETAPA I - URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ALEJANDRIA II ETAPA - CONDOMINIO VILLAS DEL MEDITERRANEO - CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTAN IV ETAPA - AMBAR UNO DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. - ASOCIACION RESIDENCIAL AGUALINA GREEN - CONJUNTO VALLESUE - ETAPA 3 - CONJUNTO RESIDENCIAL CANARIA - URBANIZACION BRISAS DE GUADALQUIVIR - QUINTAS DE SAN ESTEBAN - CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA MARIA - CONJUNTO MARRIUS - CONDOMINIO QUINTAS DE SAN FRANCISCO - CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑOTA

Por mayoría de votos se decide continuar con la empresa Sebra para el periodo 2024-2025.

4. PÓLIZA ZONAS COMUNES

Después de analizar las cotizaciones remitidas por el Administrador se llegó a la decisión unánime de renovar la póliza con la misma aseguradora.

5. DICTAMEN REVISORIA FISCAL CONSEJEROS

De acuerdo a la solicitud de la Revisora Fiscal del certificado de tradición y libertad a los consejeros nuevos que integraron el grupo los Srs. Jorge Correa y Ricardo Méndez, para verificar su postulación como propietarios.

Se realizó reunión de consejo para socializar la revisión documental de los consejeros, la cual se llevó a cabo el día 4 de julio de 2024 y siendo invitada la Sra. Paola Castillo en calidad de Revisora Fiscal y el señor Ricardo Rico en calidad de Administrador, validada la información por parte de la Revisoría Fiscal se dio a conocer y se aclaró el resultado del documento emitido por la Revisora Fiscal al Sr Correa donde se llegó a la conclusión que al no cumplir con los requisitos para pertenecer al consejo de administración su elección se entiende ineficaz.

Se relaciona parte del informe emitido por la revisora fiscal.

Apto	Bloque	Torre	Propietario	Consejero
303	B	2	Velandia Rojas Johan David	José Javier Pardo R
503		3	Flores Arredondo Henry Gómez Prada Ana Leonor	Henry Flórez
201	A	6	Camero Gloria Viviana Camero Jairo Alexander	Viviana Romero
502	A	6	García Torres William Alexander Ordoñez León Ruth Mary	William García
401	A	8	Méndez Zarate José Ricardo	Ricardo Méndez
101	B	8	Molina Peña Julio Camilo	Jorge Correa
102		9	González Sarmiento Angela Viviana	Angela González
401		9	Patiño Herrera Maricela	Maricela Patiño
102	A	8		José Hernández

Realizada la validación anterior esta revisoría se permite manifestar:

- El señor **José Javier Pardo**, está debidamente facultado por el propietario mediante poder específico para participar del consejo de administración, este documento de fecha abril 14 de 2024.
- El señor **Jorge Correa**, en asamblea general ordinaria manifestó en su presentación ser el propietario del inmueble, por lo anterior y en razón a que no tiene esta calidad y tampoco presento poder para participar en la asamblea, su elección se entiende ineficaz.

6. CASO DEUDA PROPIETARIO HAROLD TOVAR TORRE 6A APTO 101

6.1. Se le enviaron al Sr. Harold Tovar las propuestas de acuerdo de pago sugeridas por parte del consejo de administración en las cuales incluía cuota mensual más cuota de administración vigente; sin embargo, la respuesta final fue que ninguna se ajustaba a sus necesidades, adjuntamos imagen de las propuestas.

OPCION 1	
DEUDA A JULIO 31 DE 2024	\$ 8.649.770
CUOTAS INICIALES 5	\$ 2.500.000
VALOR A DIFERIR	\$ 6.149.770
CUOTA A 19 MESES	\$ 323.672

OPCION 2	
DEUDA A JULIO 31 DE 2024	\$ 8.649.770
CUOTAS INICIALES 4	\$ 2.500.000
VALOR A DIFERIR	\$ 6.149.770
CUOTA A 32 MESES	\$ 192.180

OPCION 3	
DEUDA A JULIO 31 DE 2024	\$ 8.649.770
CUOTAS INICIALES 4	\$ 3.000.000
VALOR A DIFERIR	\$ 5.649.770
CUOTA A 38 MESES	\$ 148.678

6.2. Posteriormente se citó al sr. Harold Tovar para escuchar su oferta y poder llegar a un acuerdo de pago, el cual después de ser debatido por el consejo se tomó la decisión que dicho acuerdo quedaría de la siguiente manera teniendo en cuenta el aval que se dio en la asamblea de propietarios del pasado 14 de abril de 2024.

DEUDA A JULIO 31 DE 2024	\$ 8.649.770
CUOTAS INICIAL	\$ 649.770
VALOR A DIFERIR	\$ 8.000.000
CUOTA A 44 MESES	\$ 180.000
ULTIMA CUOTA	\$ 80.000
TOTAL CUOTAS PACTADAS	45

Cabe resaltar que dentro del acuerdo de pago quedo estipulado que la cuota mensual de \$180.000 y \$80.000 siempre ira acompañada de la cuota de administración que se encuentre vigente al momento del pago.

7. ANALISIS PROPUESTAS ABOGADOS PARA COBRO DE CARTERA

Se citaron a los abogados Dr. Carlos Andrés Mateus Romero y Dr. Rodrigo Ariel León Pardo para que realizaran la presentación de sus propuestas las cuales fueron analizadas, se realizó votación quedando elegido el Dr. León por mayoría de votos.

La selección de este abogado se hace con el fin de que realice los cobros de cartera que por parte del administrador no ha sido posible concretar acuerdos de pago.

8. CONTRATO ADMINISTRADOR

8.1. Inicialmente cada uno de los consejeros emitió su concepto personal respecto del trabajo realizado por el actual administrador.

8.2. se realizó la votación para continuidad o no del actual administrador, por votación unánime de los 8 consejeros se votó por que continuara en el cargo.

9. REVISIÓN ESTADOS FINANCIEROS

El Contador de la copropiedad el Sr. Johnny Ferney Becerra Rodríguez realizo presentación de estados financieros de acuerdo a solicitudes realizadas por parte del consejo de administración.

10. INFORME REVISORA FISCAL

La Sra. Nancy Paola Castillo López revisora fiscal del conjunto hizo presentación de sus informes de acuerdo a solicitudes realizadas por parte del consejo de administración.

11. APROBACIÓN MANTENIMIENTO Y MEJORAS AL CONJUNTO

Con las reinversiones de la empresa anterior y actual de vigilancia se aprobaron por mayoría de votos la realizaron de los siguientes trabajos:

- 11.1 instalación del control de acceso de la puerta principal el cual se está terminando de implementar la utilización del chip.
- 11.2 Instalación de Cerca eléctrica debido a que se esta presentando bastante inseguridad en los alrededores del conjunto principalmente por el lote de Prabyc.
- 11.3 Por problemas de cerramiento con el conjunto Alcalá (quienes iban a interponer una demanda a nuestro conjunto por que la utilización de esta cancha estaba afectando el muro que les pertenece ya que Vallesue no cuenta con cerramiento la opción más viable fue por trasladar la cancha de futbol para no dejar sin este espacio a los niños.

12. PRESUPUESTO

Al revisar la ejecución presupuestal del año 2024 donde se ejecutó lo más cercano, el administrador presenta el proyecto de presupuesto para la vigencia 2025, donde cumple con los requisitos para lograr un funcionamiento normal del conjunto. Dejamos claro que no se esta incluyendo los valores de los micromedidores que la empresa Aqualia quiere cobrar en el municipio, ni tampoco estamos incluyendo el alto incremento que están llegando los recibos de agua, son rubros que están pendientes por el trabajo que están realizando en conjunto los administradores de Flandes.

Cada propietario debe ser consciente que en los últimos años la economía ha tenido unos incrementos bastantes altos afectando el precio de los diferentes productos y así mismo el incremento de la mano de obra, perjudicando directamente el presupuesto. En los dos últimos años hemos tenido que aprobar una cuota extraordinaria para suplir el déficit que traemos desde el año 2021, donde en asamblea de ese año decidimos realizar la reducción de la cuota de administración sin pensar en los perjuicios que esta nos ha traído.

AÑO	% S.ML.V	% CUOTA
2021	3.5	-27.5
2022	10.07	20
2023	16	13.12
2024	12.07	12.07
2025	9.5	9.5
	51.14	27.19

Dejamos como precedente que el no pago de las cuotas de administración se ve reflejado en el flujo de caja afectando los gastos fijos mensuales que presenta la copropiedad.

El llamado que hacemos a todos aquellos que están en mora, se acerquen a realizar acuerdos de pago con la administración o en su defecto con los abogados que lleva el proceso, esto antes que llegue a un proceso de embargo salarial como se ha visto.

Como todos queremos mantener el conjunto en óptimas condiciones, **Si la asamblea** no toma conciencia y se compromete con los gastos reales que tienen el conjunto, este se va ir deteriorando y perdiendo valor comercial.

13. TEMAS VARIOS

13.1. **Prabyc:** Se estuvo realizando gestión referente a los pendientes que tiene la constructora con el conjunto, sin embargo en el mes de septiembre al ser intervenida todos los procesos que se estaban adelantando con la constructora quedaron en stand by (chut de basuras, medidores, fallas con la piscina, medidor para la piscina, podada y fumigación del lote de Prabyc entre otros). Se realizaron reuniones con el abogado designado por la interventoría el Sr. Nelson Prieto en las cuales se le informaron los puntos críticos que tiene Prabyc con el conjunto y los propietarios, pero la respuesta es que en el momento no hay flujo de caja para atender estos requerimientos, en donde el que más resalta es el tema de los medidores del que ya se encuentran vencidos todos los documentos legales.

13.2. **Macromedidor Aqualia:** El administrador nos ha tenido informados sobre el proceso que adelanta Aqualia respecto del Macromedidor, se han efectuado reuniones en las que se han tomado decisiones sobre este tema para evitar que no lo instalen y como copropiedad tengamos que asumir este costo. Esta información será ampliada por el Administrador teniendo en cuenta que es quien ha intervenido en todo el proceso.

El consejo de administración agradece la confianza que depositaron en cada uno de los miembros elegidos, también retribuimos el apoyo al personal de aseo y mantenimiento, el personal de vigilancia, al sr. Administrador, al sr contador, a la Sra. revisora fiscal y la asesoría jurídica, ya que nuestro interés siempre es velar por el bienestar de nuestro conjunto.

Cordial saludo,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.



CONJUNTO VALLESUE- FLANDES TOLIMA

INFORME DE GESTION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

1-2025

"Porque juntos hacemos la diferencia"



FLANDES ABRIL 2025



Contenido

INTRODUCCION	3
CONFORMACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024-2025	4
REUNIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	5
FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL COMITÉ.....	5
TRÁMITE DE LAS QUEJAS ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA	6
RELACION DE CASOS PRESENTADOS Y REUNIONES REALIZADAS.....	6
ANÁLISIS DE LLAMADOS DE ATENCIÓN	7
Motivos más Comunes de las Faltas	8
Análisis de la frecuencia de faltas por fecha	10
Análisis de la frecuencia de faltas por hora del día	11
Frecuencia de faltas por día en la semana.....	11
Subtotal de llamados de atención generados periodo octubre 2023- diciembre 2024.....	12
Subtotal de llamados de atención generados periodo 2025 con corte a abril. ...	13
Total, llamados de atención generados	14
Actividades realizadas	15
Desarrollo e implementación de la página web	22



INTRODUCCION

En razón al régimen de propiedad horizontal ley **675 de 2001** en su artículo 58 que profiere:

Artículo 58. Solución de conflictos

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Por lo anterior, dicho comité se eligió y/o postularon en la asamblea extraordinaria del 15 de octubre de 2023 y se reeligieron por la misma asamblea de copropietarios el 15 de abril de 2024, dicho comité deberá implementar acciones concertadas de orden administrativo que estén relacionadas con la buena convivencia, formular medidas que propendan al mejoramiento de la calidad de las normas de convivencia dentro del conjunto.



CONFORMACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024-2025

Mediante postulación en la asamblea ordinaria celebrada el 14 de abril de 2024, el comité de convivencia para el periodo de 2024-2025 quedó conformado de la siguiente manera:

APARTAMENTO	TORRE	BLOQUE	MIEMBRO
102	5	A	SONIA PAVA FLOREZ
303	2	B	CARMENZA CARRANZA
101	13	B	LIZZA MENDEZ
101	8	B	ALEJANDRA MORENO
302	5	B	MICHEL AMPUDIA

Para el mes de julio de 2024 hubo la renuncia de 2 miembros del comité de convivencia:

101	13	B	LIZZA MENDEZ
-----	----	---	--------------

102	5	A	SONIA PAVA FLOREZ
-----	---	---	-------------------

En virtud del fallecimiento de la señora Alejandra Moreno, el nombramiento queda sin efecto de pleno derecho

101	8	B	ALEJANDRA MORENO
-----	---	---	------------------

Igualmente, el presente comité se eligió por votación de la asamblea de copropietarios del conjunto Vallesue en la asamblea realizada el 14 de abril de 2024.



REUNIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El comité de convivencia se reúne de forma ordinaria de forma virtual enviando la agenda a tratar en reunión, para llevar a cabo las reuniones siempre tenemos en cuenta el quorum, siendo necesario que al menos dos miembros del comité estén en reunión, cuando se presentan casos que requieran de inmediata intervención se convoca reunión de manera extraordinaria que puede ser convocada por cualquiera de los miembros del comité de convivencia.

El comité adopta sus decisiones por vía de consenso y votación, para estos efectos, el consenso es un acuerdo generado por el consentimiento de los miembros que asistan a las reuniones y cuya expresión de voluntad será **confidencial**.

FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL COMITÉ

1. Recibir y dar trámite a las quejas presentadas en las que se describan situaciones que puedan constituir mala convivencia dentro del conjunto.
2. Examinar de manera confidencial los casos específicos o puntuales en los que se formule una queja o reclamo, que tipifiquen conductas o circunstancias de faltas al reglamento de propiedad horizontal, mala convivencia, dentro del conjunto Vallesue.
3. Escuchar a las partes involucradas de manera individual sobre los hechos a los que dieron lugar a la queja o reporte.
4. Adelantar reuniones con el fin de crear un espacio de diálogo entre las partes involucradas, promoviendo compromisos mutuos para llegar a una solución asertiva entre las partes.
5. Generar los llamados de atención a los que haya lugar cuando los reportes por parte de los involucrados evidencien faltas a las normas de convivencia dentro del conjunto.



TRÁMITE DE LAS QUEJAS ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la norma aplicable vigente, cualquier miembro del Comité, tiene la facultad de dar trámite a los reportes, impuestos por residentes, propietarios, personal contratista del conjunto.

De acuerdo con lo estipulado en las Funciones del Comité de Convivencia, establecidas en la norma aplicable vigente, el Comité deberá examinar de manera **confidencial** mediante una reunión ordinaria o extraordinaria si así se requiere los casos específicos o puntuales en los que se formule el reporte, validando si las pruebas recogidas están comprendidas dentro de las conductas del reglamento de propiedad horizontal.

Posteriormente se genera el llamado de atención por escrito al apartamento reportado, se citará a las partes (si así se amerita), para ser escuchadas de manera individual con el fin de ilustrar al Comité sobre los hechos que dieron lugar a la queja.

Tendrán impedimento de participar en las conciliaciones los miembros del comité que hayan sido reportados o sean allegadas de las personas implicadas o tengan vínculos de relación sentimental o afectiva.

RELACION DE CASOS PRESENTADOS Y REUNIONES REALIZADAS

Se relaciona indicador de gestión de los llamados de atención generados a corte de abril de 2025:

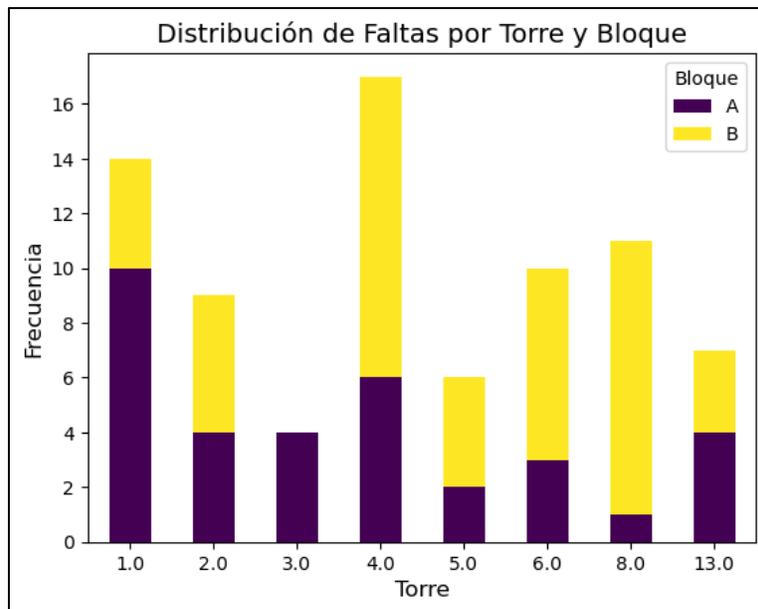
Recuento general entre periodo comprendido entre octubre 2023- 2024 y abril de 2025, un total de 80 llamados de atención generados, distribuidos así:

Tipo de Llamado	Llamados Generados
Falta Grave	25
Falta Leve	55
(en blanco)	
Total general	80



ANALISIS DE LLAMADOS DE ATENCIÓN

De acuerdo con la imagen se muestra que, la torre 4B presentó cerca de 11 llamados de atención, seguido de la torre 1A con cerca de 10 llamados de atención generados.

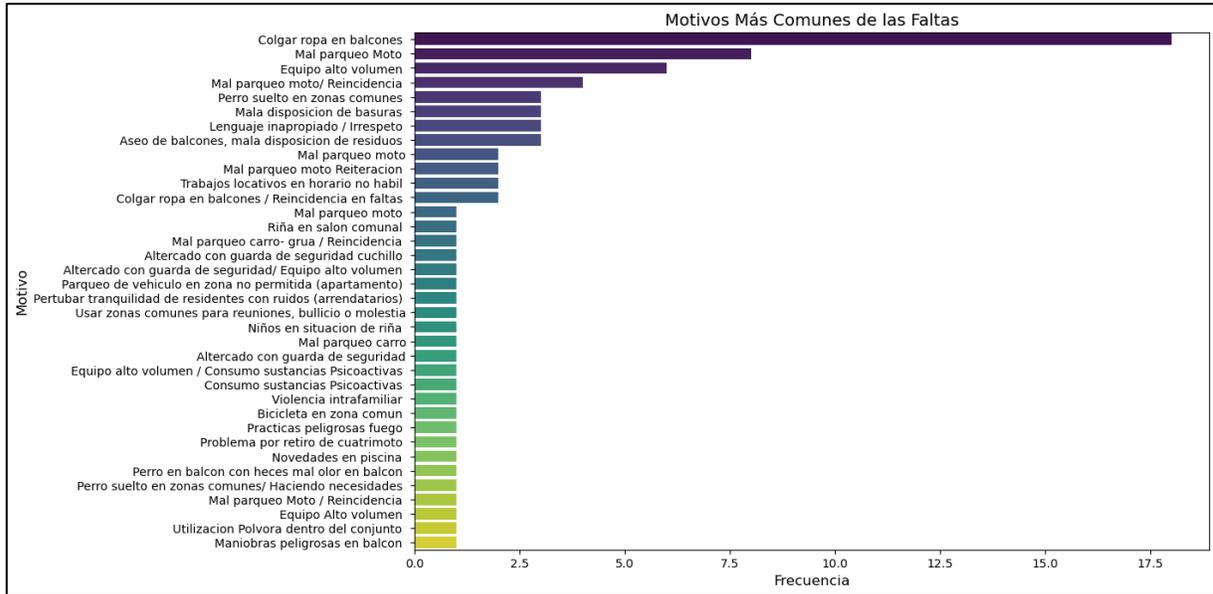


Tipo de Llamado	Llamados Generados
Falta Grave	7
Falta Leve	4
Total general	11

Tipo de Llamado	Llamados Generados
Falta Leve	10
Total general	10



Motivos más Comunes de las Faltas



1. Colgar ropa en balcones, **ARTICULO 43** del reglamento de propiedad horizontal en el numeral 6, Utilizar las ventanas, terrazas o balcones para sacudir o colgar ropas, tapetes, trapos, etc., media de 17.5 llamados de atención generados.

Fecha	Torre	Bloque	Tipo de Falta	Motivo
21/04/2024	8	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
21/04/2024	13	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
18/05/2024	6	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
24/07/2024	1	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
29/07/2024	4	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
29/07/2024	6	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
29/07/2024	2	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
29/07/2024	1	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
30/07/2024	1	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
3/08/2024	5	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
3/08/2024	4	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones



10/08/2024	4	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
10/08/2024	8	B	Falta Grave	Colgar ropa en balcones / Reincidencia en faltas
14/10/2024	9		Falta Leve	Colgar ropa en balcones
14/10/2024	5	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
8/11/2024	6	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
8/11/2024	1	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
9/11/2024	8	B	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
10/11/2024	13	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones
18/11/2024	1	A	Falta Leve	Colgar ropa en balcones / Reincidencia en faltas

2. Mal parqueo de carros y motos, **ARTICULO 44.** -NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES: La utilización de los garajes, media de 11.5 llamados de atención generados.

Fecha	Torre	Bloque	Tipo de Falta	Motivo
13/04/2024	2	B	Falta Leve	Mal parqueo moto
15/02/2024	4	B	Falta Grave	Mal parqueo moto/ Reincidencia
15/02/2024	8	B	Falta Grave	Mal parqueo moto/ Reincidencia
25/04/2024	8	B	Falta Grave	Parqueo de vehiculo en zona no permitida (apartamento)
18/05/2024	8	B	Falta Grave	Mal parqueo moto/ Reincidencia
18/05/2024	6	A	Falta Grave	Mal parqueo carro- grua / Reincidencia
29/07/2024	4	B	Falta Grave	Mal parqueo moto/ Reincidencia
21/09/2024	1	A	Falta Leve	Mal parqueo moto
21/09/2024	5	B	Falta Leve	Mal parqueo moto
21/09/2024	1	B	Falta Leve	Mal parqueo carro
30/11/2024	6	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	2	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	1	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	6	B	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	3	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	1	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
30/11/2024	4	B	Falta Leve	Mal parqueo Moto
25/01/2025	3	A	Falta Leve	Mal parqueo Moto
25/01/2025	4	B	Falta Grave	Mal parqueo Moto / Reincidencia
2/02/2025	3	A	Falta Grave	Mal parqueo moto Reiteracion
2/02/2025	5	B	Falta Grave	Mal parqueo moto Reiteracion



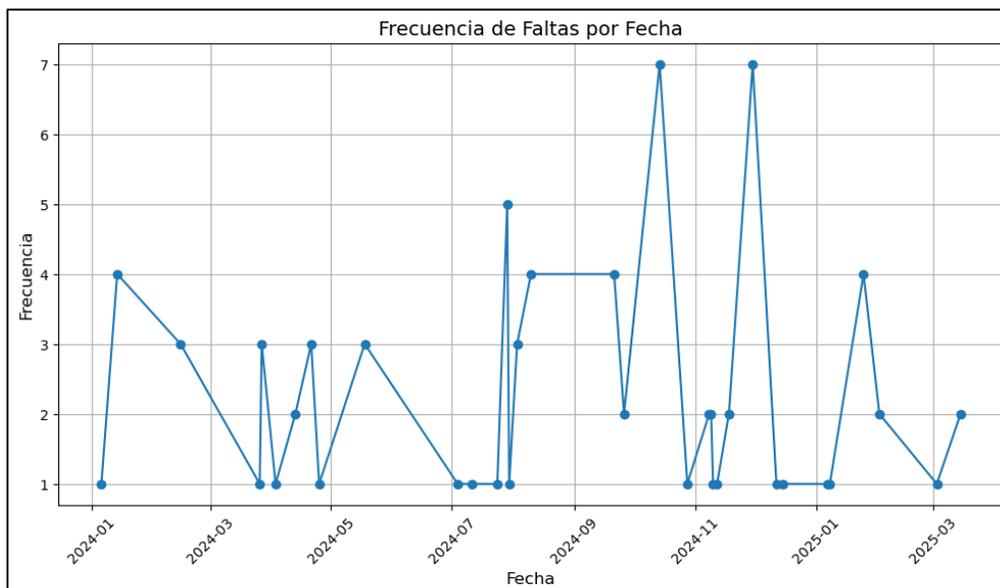
3. Equipos a alto volumen en horarios no permitidos (noche-madrugada), **ARTICULO 43. PROHIBICIONES, parágrafo 10:** Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos estridentes o escándalos innecesarios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio, computación o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras horas del día, media de 7.5 llamados de atención generados.

Fecha	Torre	Bloque	Tipo de Falta	Motivo
13/04/2024	2	B	Falta Leve	Equipo alto volumen
14/01/2024	4	A	Falta Leve	Equipo alto volumen
27/03/2024	8	B	Falta Leve	Equipo alto volumen
11/07/2024	4	B	Falta Grave	Equipo alto volumen
3/08/2024	4	A	Falta Leve	Equipo alto volumen
14/10/2024	1	B	Falta Grave	Equipo alto volumen / Consumo sustancias Psicoactivas
14/10/2024	9		Falta Leve	Equipo alto volumen
25/01/2025	6	A	Falta Leve	Equipo Alto volumen

Análisis de la frecuencia de faltas por fecha

El análisis muestra una media de llamados de atención con tendencia al alza en los meses de noviembre a enero, épocas de fin de año y comienzo del siguiente, lo que indica mayor incidencia de faltas leves en equipos de alto volumen.

También se muestra un pico alto de llamados de atención en los meses de junio y julio, lo que podría estar relacionado con el periodo vacacional de niños.





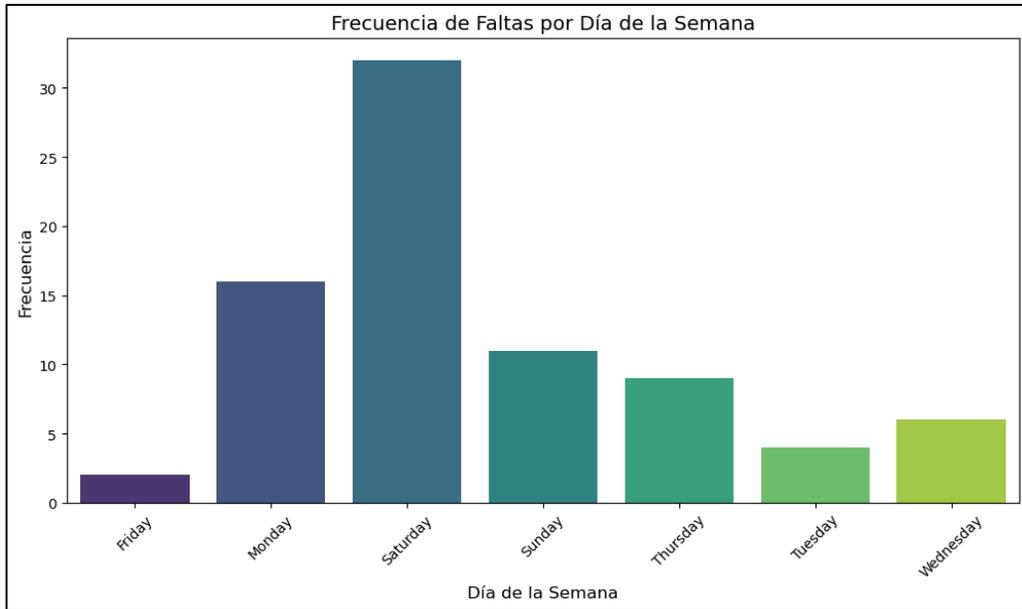
Análisis de la frecuencia de faltas por hora del día

Se muestra que la recurrencia de llamados de atención se generó por reportes del área de seguridad y residentes en horas de la noche y madrugada, oscilando entre las 9 p.m. y 00:00 de la madrugada. Este patrón sugiere una correlación entre las infracciones menores y la disminución de supervisión durante estas horas, lo que podría indicar la necesidad de ajustar las estrategias de vigilancia en estos periodos.



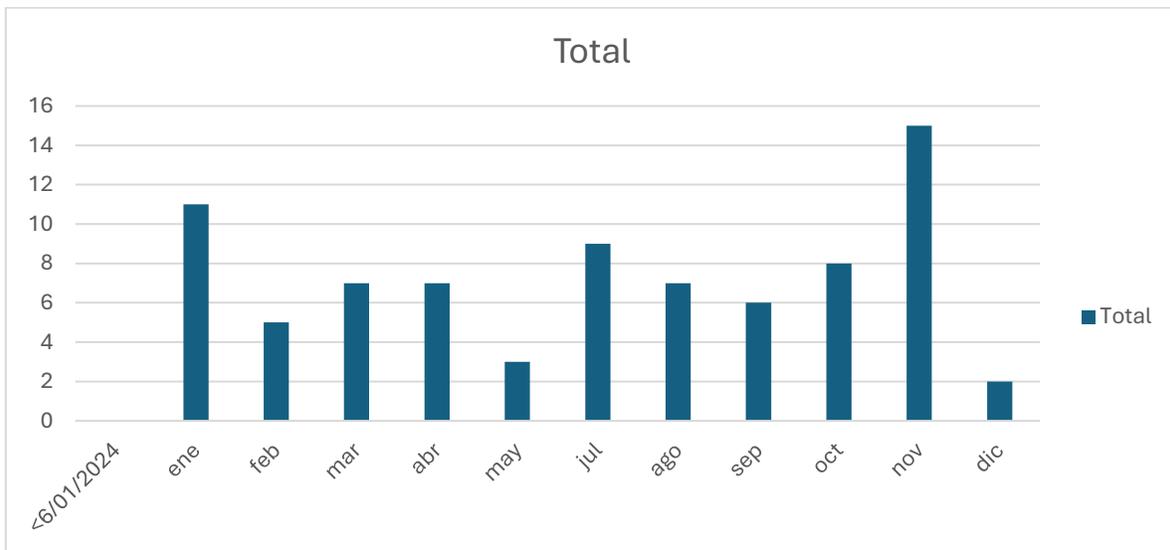
Frecuencia de faltas por día en la semana

Se muestra que los días con mayor recurrencia en faltas se presentan los días de fines de semana y/o festivos con tendencia a una media de 30 llamados de atención entre verbales (por el área de seguridad) y escritos por parte del comité de convivencia. Este patrón destaca la necesidad de implementar estrategias de prevención y control más rigurosas durante estos días para evitar el incremento de infracciones menores.



Subtotal de llamados de atención generados periodo octubre 2023- diciembre 2024

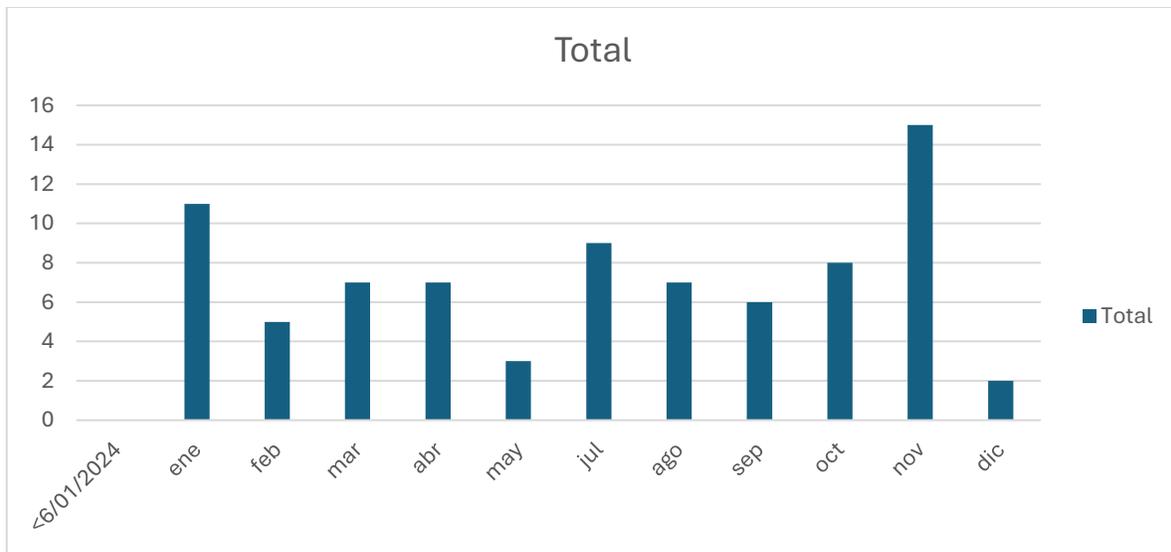
En total, se muestra una media de 69 llamados de atención generados en el periodo comprendido, demostrando que en el mes de noviembre hubo la generación de 15 llamados de atención. Esto refleja un patrón de incremento en el número de infracciones menores durante los periodos de alta actividad.





Mes	Llamados Generados
<6/01/2024	
ene	5
feb	3
mar	4
abr	7
may	3
jul	9
ago	7
sep	6
oct	8
nov	15
dic	2
Total general	69

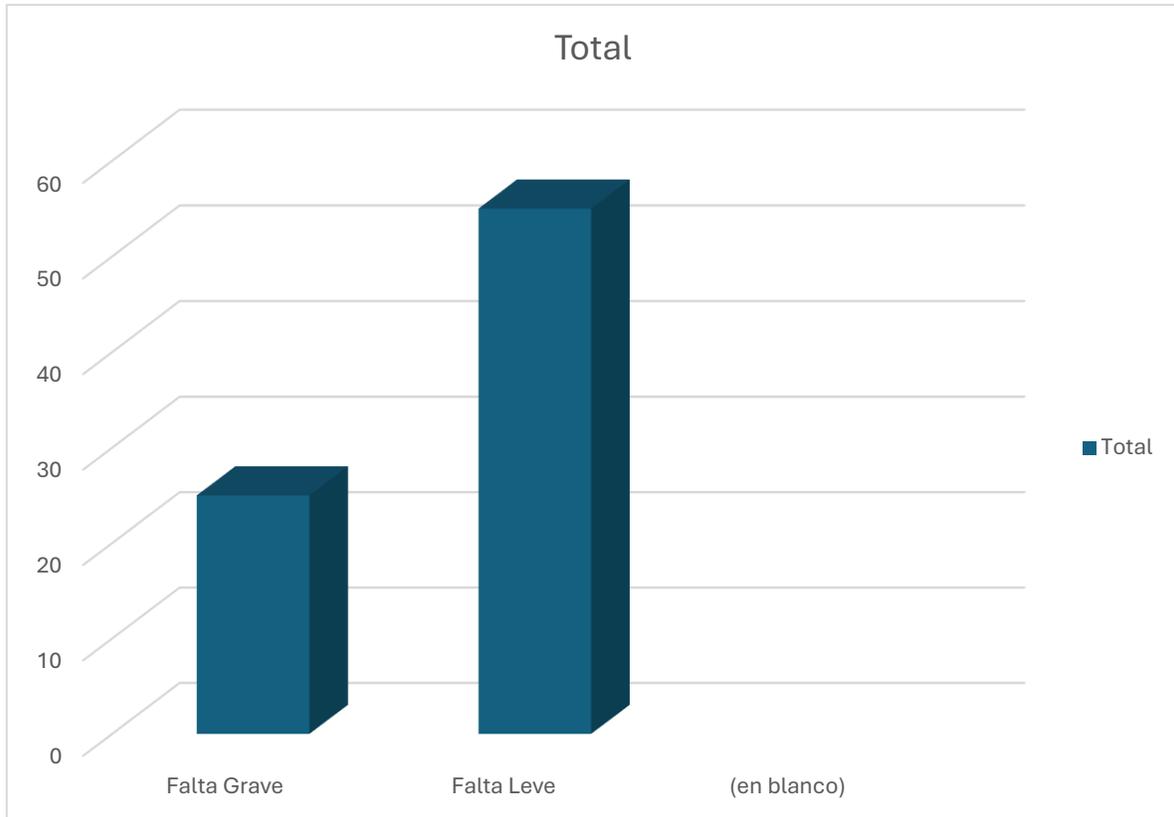
Subtotal de llamados de atención generados periodo 2025 con corte a abril.



Mes	Llamados Generados
ene	6
feb	2
mar	3
Total general	11



Total, llamados de atención generados



Tipo de Llamado	Llamados Generados
Falta Grave	25
Falta Leve	55
(en blanco)	0
Total general	80



Actividades realizadas

Actividades junio 2024

**JUEGO...
SAN PEDRITO
A VALLESUE**

SEMANA DEL
25 AL 29 DE
JUNIO

Reinado

Bingo

CRONOGRAMA

FECHA	ACTIVIDAD	PUBLICO	COSTO X PERSONA	PREMIO
★ 25 DE JUNIO 2:00 P.M.	Recreación	Infantil (6 a 10 años) Juvenil (11 a 15 años)	\$2.000	SORPRESA
★ 26 DE JUNIO 9:00 A.M.	Fútbol	Infantil (6 a 10 años)	\$2.000	SORPRESA
★ 27 DE JUNIO 9:00 A.M.	Fútbol	Juvenil (11 a 15 años)	\$2.000	SORPRESA
★ 28 DE JUNIO 9:00 A.M.	Fútbol	Mayores (16 a 20 años)	\$5.000	SORPRESA
★ 28 DE JUNIO 6:00 P.M.	Encuentros	Todo público	\$2.000	SORPRESA
★ 29 DE JUNIO TODO EL DIA	Juego de Rana	Todo público	\$5.000 HORA DE JUEGO	

ORGANIZA COMITÉ DE CONVIVENCIA



Actividades que se financiaron con las rifas que se realizaron en 2023 y 2024, de los cuales con los fondos adquiridos se distribuyeron así:

Primera rifa 2023: Se realizaron actividades para los niños en el mes de Octubre (día de brujas) y en el mes de diciembre con el excedente de los fondos, se realizaron mejoras dentro del conjunto (compra de ventilador para el salón comunal) actividad



para los niños (novenas) y de igual manera se regalaron unos detalles al personal de seguridad, aseo y salvavidas.

Segunda rifa 2024: actividades del mes de Junio (San Pedrito) para los niños, bingo, de los cuales con los fondos del bingo y la rifa se realizaron las premiaciones y pagos de alquileres de sonido y juegos.

Premiaciones:







GANADORA DE LA RIFA DE \$500.000, rifa 2024.

Martha Trujillo 1A-101





Novenas celebradas en diciembre de 2024







Desarrollo e implementación de la página web

De parte del comité de convivencia se realizó la ayuda, implementación y configuración de la página web del conjunto, sirviendo esta como herramienta de información para cada residente y propietario. Esta página web facilita el acceso a información relevante sobre el conjunto, incluyendo noticias, avisos, actividades y documentos importantes.

<https://vallesue.com/>



Información Importante!

Comunicaciones Conjunto Vallesue



21 de enero de 2025

Obras Conjunto Vallesue

Se comparte obra realizada en portería para el acceso de la puerta principal, buscando cuidar la integridad del guarda de seguridad con el sol.

[Continuar leyendo](#)



10 de diciembre de 2024

Nuevo Acceso para Discapacitados en la Piscina

El pasado 9 de diciembre del año en curso, se realiza la implementación de la puerta de emergencia y/o acceso para discapacitados, lo cual se hace un trabajo mancomunado entre la Administración y el consejo de Administra...

[Continuar leyendo](#)



Nuestro Conjunto Vallesue



INICIO ADMINISTRACIÓN BLOG GALERÍA CONTACTO

Trabajemos juntos

Actualización de Unidad Residencial

Conjunto Residencial Vallesue

PROPIETARIOS

ARRENDATARIOS

VEHÍCULOS/MOTOS

Descarga tus documentos

FORMATOS TRASTEOS (pdf)

DESCARGAR

FORMATO MEJORAS (pdf)

DESCARGAR

FORMATO PARA INGRESO (pdf)

DESCARGAR

Reglamento Propiedad Horizontal (pdf)

DESCARGAR

PODER ASAMBLEA 2025 (docx)

DESCARGAR

Manual_Convivencia_Vallesue 2025 (pdf)

DESCARGAR



Finalmente, agradecemos a todas las personas involucradas en las actividades del comité de convivencia, incluidos los miembros del consejo y la administración. También reconocemos las donaciones de la empresa de seguridad en diciembre de 2024, así como la participación de propietarios y residentes en las actividades publicadas.

"Somos parte de un todo, y nuestro éxito depende de trabajar juntos. Debemos priorizar el pensamiento colectivo sobre el individual."





MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO VALLESUE PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 900.999.801-5

FLANDES- TOLIMA

Calle 1 a Sur N° 11- 111 / 263) – B/ Alfonso López. FLANDES – TOLIMA. E-mail:
conjuntovallesue3flandes@gmail.com

Cel. 3122481819



TABLA DE CONTENIDO

Contenido

INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN DEL MANUAL	4
FUNCIÓN SOCIAL, ECOLÓGICA Y NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	5
CONVIVENCIA PACIFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL	5
RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA POR ÓRGANOS DE LA COPROPIEDAD.....	5
FINALIDADES Y PRINCIPIOS PARA LA CONVIVENCIA	6
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN	7
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	7
CAPITULO I. INGRESO Y SALIDA DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	8
SECCIÓN 1. Ingreso y salida	8
SECCIÓN 2. Mudanzas	9
CAPITULO II. PARQUEADEROS, VEHÍCULOS Y MOTOS	10
SECCIÓN 3. Parqueaderos comunales.....	10
MANUAL PARA EL USO DE PARQUEADEROS COMUNALES.....	11
ARTÍCULO 23º VISITANTES, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA	16
CAPITULO III. DE LAS ZONAS COMUNES	17
SECCION 5. USO DE LA(S) PISCINA(S).....	18
SECCIÓN 6. ZONA DE RECREACIÓN, PARQUES INFANTILES	19
SECCIÓN 7. ÁREAS SOCIALES, KIOSKO Y SALÓN COMUNAL.....	20
SECCIÓN 8. VENTANAS, BALCONES Y FACHADAS.....	21
SECCIÓN 9. CONTAMINACIÓN VISUAL Y AUDITIVA (RUIDO)	22
SECCIÓN 10. PORTERÍA - RECEPCIÓN - CITOFONO	22
SECCIÓN 11. RESIDUOS SÓLIDOS, ASEO Y MANTENIMIENTO DEPÓSITO DE BASURA O SHUT	23
MANEJO DE MATERIALES Y ESCOMBROS	24
CAPITULO V. DE LOS ASPECTOS PARTICULARES.....	25
SECCIÓN 12. MENORES DE EDAD	25
SECCIÓN 13. MASCOTAS	25



CAPITULO VI. SEGURIDAD	28
SECCIÓN 14. SEGURIDAD	28
CAPITULO VII. ASAMBLEAS	29
SECCIÓN 15. ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA.....	29
SECCIÓN 16. INASISTENCIA.....	29
CAPITULO VIII. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO	30
SECCIÓN 17. SANCIONES.....	30
CAPITULO IX - ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	33
SECCIÓN 18. ACCIONES CONTRA LA CONVIVENCIA	33
REGIMEN DE SANCIONES Y PROCEDIMIENTO PARA IMPONERLAS	34
DEPOSITOS PECUNARIOS.....	38
MULTAS.....	38
HORARIOS.....	39
SECCIÓN 19. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS	40
CAPITULO X. DISPOSICIONES FINALES	42
SECCIÓN 20. AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANTES DE LA COPROPIEDAD.....	42
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	42
FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	43
SECCIÓN 21. RELACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN CON LOS COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL.	44
SECCIÓN 23. MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA	45



INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN DEL MANUAL

La convivencia es la acción de convivir, y convivir es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada ser humano tiene un espacio que debe ser respetado; la dignidad humana prevalece sobre cualquier otro interés. Para **VIVIR EN COMUNIDAD**, es necesario entender que no todos somos iguales; La diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Para vivir en paz y armonía entonces se requiere acatar unas normas mínimas que regulan el comportamiento social, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro Conjunto será tan agradable, tan armónico como lo hagamos cada uno de nosotros. El respeto mutuo, las buenas maneras y el aprendizaje del amor social y colectivo será el principio de nuestra convivencia.

Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas, y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban mediante la práctica y el ejemplo de sus mayores el conocimiento de éstas, para que, en el trayecto de la convivencia, nunca tengamos que recibir llamados de atención o sanciones legales, porque nuestros actos no están de acuerdo con los principios de convivencia social y comunitaria.

Con la elaboración de este **MANUAL DE CONVIVENCIA** que presenta las responsabilidades, obligaciones y limitaciones a tener en cuenta al interior de la copropiedad, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social, contempladas en la Ley 675 de agosto 3 de 2001, que regula el actual régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social, por lo que se establece que “los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”. El artículo 3, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”.

Este Manual de Convivencia, contiene los principios orientadores que estableció la Ley **675/2001** en su Artículo 2, desarrollándolos con el objeto que sean respetados tanto por los propietarios u ocupantes a cualquier título del **CONJUNTO VALLESUE**, el cual es de **USO RESIDENCIAL** y también por los Integrantes de los órganos de la Persona Jurídica de que trata éste régimen, por lo tanto, es claro que no está permitido en el reglamento de propiedad Horizontal la actividad denominada “**prestación de servicios de vivienda turística**”, entendida como la del alquiler de aquella Unidad habitacional destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala-comedor, cocina y baño...” por cuanto la destinación de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para la prestación de los servicios de vivienda turística en forma permanente u ocasional, debe estar autorizada en los reglamentos de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Esta actividad está reglamentada con las especialísimas disposiciones de la Regulación Turística contenidas en la Ley 300 de 1996, Ley 1101 de 2006, Decreto 2590 de 2009, Decreto 4818 de 2009, Ley 1558 de 2012, y por remisión, los Artículos 1192 a 1199 del Código de Comercio. Es obligación del Administrador reportar al



Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles del Conjunto Vallesue propiedad horizontal que no estén autorizados por el reglamento para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

FUNCIÓN SOCIAL, ECOLÓGICA Y NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Las disposiciones del presente Manual de convivencia respetan y hacen cumplir la función social de la propiedad, en concordancia con el Artículo 58 de la Constitución Nacional, que establece que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones, debiendo ceder al interés público social.

De igual forma a dicha función social le es inherente una función ecológica, por lo tanto, en el presente Manual de convivencia se consigna el respeto por la interrelación de las personas con los animales, materiales y vegetales, a fin de proteger el medio ambiente, siendo obligación de los propietarios y de los órganos de la propiedad horizontal, velar que se cumplan estas funciones.

CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL

El presente Manual de convivencia contiene no solo los derechos y obligaciones de los propietarios y de las personas que a cualquier título usen y gocen bienes del **CONJUNTO VALLESUE PROPIEDAD HORIZONTAL**, sino que también los copropietarios o tenedores deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas, de cooperación y solidaridad social en desarrollo de éste principio orientador de la Ley de la propiedad horizontal que tiene su fundamento en el Artículo 95 de la Constitución Nacional numeral 2, que expresa el deber de todo ciudadano de procurar la pacífica convivencia, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas, de tal forma que ninguna persona, sin justa causa puede omitir auxiliar o socorrer a otra persona, éste principio es de obligatorio cumplimiento por parte de los copropietarios, tenedores, visitantes, residentes o empleados de la copropiedad.

RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA POR ÓRGANOS DE LA COPROPIEDAD

Tiene que ver con el respeto a la dignidad humana consagrado en nuestra Constitución Nacional, en las Leyes y en especial en la Ley 675/2001 sobre el régimen de Propiedad Horizontal, Igualmente se incorpora el actual código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801). El cuál es la primera herramienta con la que cuentan todos los habitantes del territorio y las autoridades para resolver los conflictos que afectan la convivencia y con la cual se puede evitar que las conductas y sus consecuencias trasciendan a un problema de carácter judicial e inclusive de carácter penal. El conocimiento y aplicación de esta normativa permitirá generar las condiciones de seguridad y tranquilidad que son tan anheladas por todos los colombianos.



FINALIDADES Y PRINCIPIOS PARA LA CONVIVENCIA

1. Debe primar el interés general de la comunidad por encima del particular.
2. Ser conscientes de la responsabilidad que cada uno tiene en la conservación del medio ambiente, las áreas comunes y el patrimonio de la copropiedad.
3. La solidaridad y confianza son fundamentales para la convivencia y la seguridad de los habitantes.
4. Desarrollar actitudes racionales en el manejo de las dificultades que se presenten y el respeto mutuo entre los residentes.
5. Concebir la disciplina como una necesidad en bien del desarrollo del conjunto.
6. Aceptar con respeto la diferencia y la diversidad.
7. Tener sentido de pertenencia por la copropiedad.
8. Sensibilizarnos frente a estas normas, y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de éstas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.
9. Propiciar la participación y el sentido de pertenencia con la comunidad.
10. Regular la relación de intereses en el diario vivir de las personas, haciendo efectivos los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, a la tranquilidad, a la recreación, al descanso y a la salubridad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Establecer los principios que orienten y dinamicen la convivencia de la comunidad.
2. Regular todo lo relacionado con las normas mínimas de convivencia, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.
3. Reglamentar el uso y goce de las instalaciones comunales y de las vías, establecer procedimientos para con los invitados, comportamiento de los visitantes y todo lo relacionado con los bienes de dominio común.
4. Acordar las sanciones para los que incumplan el presente reglamento.
5. Reglamentar la tenencia de mascotas.



ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN



DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Es por esto por lo que el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, nombrados en la Asamblea General, conforme a los términos del Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, parágrafo 1, elegidos para un período de un año, inician la elaboración del presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**, debidamente estudiado y complementado por El Administrador, quien lo presenta a todos los copropietarios y el cual registrará a partir del presente año, una vez aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

Las normas contenidas en el presente manual obligan a los actuales propietarios, a los futuros adquirentes, y a quienes cualquier otro título consagrado en la ley usen o disfruten los bienes privados y comunes, ya sea como arrendatarios, comodatarios, secuestres o albaceas; a quienes laboren o presten sus servicios a la copropiedad, a los integrantes de los distintos comités y a los miembros del Consejo de Administración y al Administrador o representante legal.



El Conjunto Vallesue, se regirá por un orden público interno, en el que el interés individual de los residentes con respecto a las áreas, bienes y servicios comunes deberá ceder al interés general y colectivo. En tal virtud, los residentes están obligados a ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones sin perturbar, limitar o alterar los derechos de los demás residentes.

El copropietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida inmoral, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

Todo copropietario 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 copropietario, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el copropietario al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

CAPITULO I. INGRESO Y SALIDA DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

SECCIÓN 1. Ingreso y salida

Artículo 1. La Administración le hará entrega a cada copropietario de un ejemplar del **MANUAL DE CONVIVENCIA** del conjunto, y se dejará constancia escrita de recibido del mismo. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del reglamento, ya sea directamente o a través de la inmobiliaria o quien haga sus veces.

Artículo 2. Los residentes y demás personas harán uso de los bienes comunes del conjunto conforme a su naturaleza, destinación ordinaria, sin perturbar el uso legítimo que corresponda a los demás.

Artículo 3. Las personas que son copropietarios y residentes del conjunto pueden entrar libremente a cualquier hora de acuerdo con el registro de copropietarios y/o residentes que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

Artículo 4. Todo artículo, mueble, elemento o electrodoméstico que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al copropietario y/o residente de la unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y será registrado por los guardas de seguridad en su minuta de control.

Parágrafo: El nombre de propietario y/o residente que autorizó se verificará en el censo del conjunto, con la presentación de la cédula. Para los casos de mudanza se seguirán el procedimiento descrito en este manual.

Artículo 5. Ningún menor de edad, familiar de los copropietarios y residentes podrá sacar ningún elemento como muebles, televisores, equipos y demás, sin autorización escrita por sus padres, con aprobación de la administración.



Artículo 6. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados por los mismos.

Artículo 7. No se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería. Los menores de edad no podrán autorizar ingresos a visitantes.

Artículo 8. Los menores de 15 años no podrán salir del conjunto sin el acompañamiento de un adulto responsable. La salida de los menores de 15 a 17 años será responsabilidad de los padres o tutor legal, la persona responsable debe avisar a portería de la salida del menor de edad, el menor de edad debe presentar documento de identidad a la salida del conjunto.

Parágrafo. Es obligación del propietario (en caso de arrendamiento) informar **por escrito** a la administración, los nombres, identificación de cada una de las personas que toman en arrendamiento el apartamento.

Parágrafo. Todo vehículo que salga del conjunto será revisado por el personal de seguridad del conjunto, incluyendo el baúl.

SECCIÓN 2. Mudanzas

Artículo 9. Los nuevos propietarios deben dirigirse a la Administración para identificarse como dueño de la unidad residencial, anexando el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente, con fecha no mayor a treinta (30) días calendario, en caso de arrendamiento el propietario deberá presentar al arrendatario con la administración. Todo residente que ingrese a habitar una unidad residencial debe diligenciar la planilla de censo y actualización de datos y población ante la Administración de la copropiedad, incluyendo la verificación de antecedentes.

Artículo 10. Los residentes que vayan a efectuar mudanzas deberán notificarlo a la administración con tres (3) días hábiles de antelación entregando el formato de trasteos. La correspondiente solicitud de autorización puede tramitarse a través de correo electrónico o diligenciando el formato respectivo, para que le sea expedido el permiso que será exigido por los guardas de seguridad para permitirle el ingreso o salida de este.

Como excepción a la notificación previa, se considera el hecho cuando se hacen compras de materiales, elementos de construcción, muebles o electrodomésticos, que son entregados por empresas transportadoras.

Parágrafo. Todo vehículo que sirva para la mudanza será revisado a la salida por el personal de seguridad del conjunto, donde se verifica placa del carro que sale del conjunto y se toma evidencia fotográfica de lo que sale, dicha evidencia se envía a la administración en calidad de soporte de la mudanza.

Artículo 11. Las mudanzas no se podrán realizar sin autorización por escrito del respectivo propietario y autorización de la administración. Ver Código de Policía. <https://www.policia.gov.co/sites/default/files/ley-1801-codigo-nacional-policia-convivencia.pdf>

Artículo 12. Las mudanzas solo son permitidas de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. los sábados de 8:00 am a 12:00 pm. Queda terminantemente prohibido hacerlos por fuera de este horario y solo podrán realizarse por la



portería principal de la copropiedad; con previa autorización del Administrador con solicitud de dos (2) días de antelación.

Artículo 13. Será responsabilidad del propietario y/o arrendatario cualquier daño que se ocasione durante la mudanza, tanto en las áreas comunes, como puertas, fachadas, paredes, pisos, contadores, entre otros. Los vehículos pesados (más de 1 Tonelada) **NO TIENEN AUTORIZACIÓN** para ingresar al conjunto, ya que pueden ocasionar daños en el asfalto y sardineles. El personal de vigilancia del conjunto **NO** puede colaborar con el trasteo de los propietarios o arrendatarios.

CAPITULO II. PARQUEADEROS, VEHÍCULOS Y MOTOS

SECCIÓN 3. Parqueaderos comunales

Se debe tener en cuenta que el Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal, tiene parqueaderos de uso comunal. El proyecto está aprobado para que estos sean utilizados de acuerdo con la disponibilidad y el orden de llegada de los propietarios de los apartamentos, por lo tanto, cuando sea entregado totalmente el conjunto, será un número proporcionalmente inferior al número total de Apartamentos, por lo que se tiene que considerar este hecho para no generar inconvenientes de convivencia entre copropietarios.

Artículo 14. Los parqueaderos del Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, son bienes de uso común. Como medida de control, los vehículos que estacionen en los parqueaderos deben ser registrados en la portería. La Administración podrá solicitar el registro previo de los vehículos de los propietarios, residentes y visitantes, en una base de datos para llevar mayor control del ingreso y permanencia. Para hacer este registro, el propietario suministra y autoriza a la Administración la custodia y manejo de la información mediante un formato radicado en la oficina de Administración.

Parágrafo. No se podrán estacionar los vehículos y motos fuera de las líneas que demarcan el espacio destinado a tal fin, **ARTICULO 44. - NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES**, reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 15. De conformidad con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal y considerando que las zonas de parqueo son bienes comunes que ofrecen tan solo la posibilidad de ser utilizados por la disponibilidad y el orden de llegada, el cupo de estacionamiento para todos los vehículos se establece conforme el siguiente manual especial para el uso de parqueaderos, el cual se anexa a esta comunicación.



MANUAL PARA EL USO DE PARQUEADEROS COMUNALES

La utilización de los parqueaderos comunales del Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal, estará sujeta a las siguientes normas:

1. Los parqueaderos son **COMUNALES**, se asignarán por orden de llegada y según la disponibilidad, a través del sistema de fichas; cada vez que ingresa un automóvil o motocicleta se confirmará si es propietario o arrendatario con base en la información que suministra la Administración.
2. Solo se permite el ingreso del vehículo del copropietario que se encuentre al día en cuotas de administración y por todo concepto y solo de un (1) vehículo por apartamento y hasta copar la capacidad instalada y en funcionamiento de las zonas de parqueo comunal. Excepcionalmente en baja temporada en coordinación con la Administración podrá ingresar hasta dos (2) vehículos por apartamento.
3. No se podrá reclamar propiedad exclusiva sobre el cupo asignado a la llegada o solicitar cupos adicionales con el argumento de poseer varios vehículos.
4. No se podrá prometer cupo de parqueo si arrienda su apartamento, ni podrá hacer promesa de venta, transferencia o cesión por ningún motivo.
5. Está Prohibido ingresar y estacionar vehículos, motos, bicicletas, etc. en lugares que no han sido destinados para parqueo o que no pertenecen a la naturaleza del vehículo.
6. Sólo se permitirá el ingreso de taxis en casos de extrema necesidad o fuerza mayor (ingreso y salida de enfermos, ancianos, e incapacitados físicamente, en caso de aguaceros torrenciales o ingreso mercados).
7. Está prohibido el ingreso de transporte escolar para servicio puerta a puerta, salvo en emergencias. Las rutas deberán ser abordadas desde la portería del conjunto.
8. No podrán lavarse o realizarse reparaciones o labores de mecánica de los vehículos dentro de los parqueaderos.
9. Queda expresamente prohibido el ingreso, tránsito y estacionamiento en los parqueaderos, de vehículos tipo buses o busetas, camiones y en general, vehículos con capacidad de carga superior a una (1) tonelada.
10. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, asegurados y, con su respectivo sistema de alarma activado en caso de activación o daño debe acudir al llamado del vigilante
11. Queda terminantemente prohibido el almacenamiento o manipulación de combustibles, dentro del área de parqueaderos, en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de los daños causados.
12. Cualquier daño causado por uno de los usuarios debidamente identificado, a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración; el Administrador y el afectado, según las circunstancias, deberán avisar a las autoridades competentes.
13. No será permitido el parqueo de vehículos en sitios que obstruyan la visibilidad y el tránsito dentro de la unidad residencial y/o zonas comunes- verdes.
14. Ningún vehículo podrá transitar dentro de la unidad residencial a más de 10 KM/H, y no se permitirá que los vehículos o motos interrumpan la tranquilidad del conjunto utilizando indebidamente pitos, cornetas,



resonadores o similares, especialmente en las horas de la noche o conduciendo las motos por las áreas peatonales.

15. Ningún residente podrá ingresar su vehículo con violencia al Conjunto. Si esto ocurre la vigilancia tomará las medidas del caso e informará a la Administración, para que imponga las sanciones respectivas. En el evento de incurrir el residente en violación a las normas de tránsito y de convivencia pacífica, la Administración tiene la facultad de acudir a la autoridad competente o de policía para solucionar los posibles conflictos que se presenten.
16. Los usuarios de vehículos deben permitir la revisión de su vehículo, incluido el baúl cuando el vigilante lo solicite.
17. Toda persona poseedora de **FICHA** tiene derecho a guardar un vehículo o moto por apartamento.
18. Todo residente que autorice el ingreso de un automotor visitante se hace responsable del mismo, mientras haga uso del parqueadero.
19. Deberán abstenerse de dejar cajas, maletas, llantas, etc., en los parqueaderos, ya que éstos incomodan el correcto parqueo e impiden el libre acceso y salida de automóviles y afectan la estética y salubridad del Conjunto.
20. Por seguridad, debe parquear su vehículo en reversa.
21. La circulación de bicicletas y triciclos en las áreas vehiculares será responsabilidad de los padres o personas que lo permitan; cualquier daño a personas, vehículos o a terceros, serán resarcidos por el responsable del causante.
22. Durante el tiempo que dure el proyecto de construcción de las etapas restantes, en temporadas de puente festivo y vacaciones, la Administración solicita áreas adicionales destinadas por la constructora **PRABYC** para parqueo de vehículos dentro del lote en construcción, quedando reglamentadas por las siguientes normas:
23. Todo propietario o Visitante con vehículo debe ser registrado previamente en la portería principal del conjunto, si no hay registro no podrá ingresar al conjunto. Una vez se certifique que puede acceder a los parqueaderos, el vigilante le entregará una ficha y para poder salir del conjunto deberá devolverla, de otra manera no podrá salir. La ficha numerada, debe ser presentada en la portería de la Obra, donde le indica el cupo de parqueadero disponible. De igual forma al salir debe entregarla, de manera que se pueda disponer del cupo a otro propietario.

Artículo 16. Será requisito indispensable para el uso de un cupo en la zona de parqueo el demostrar ser una persona cumplidora del **MANUAL DE CONVIVENCIA** y de los **ESTATUTOS DE LA COPROPIEDAD**, como también cumplir con cada numeral según el caso:

1) Para los copropietarios, residentes en el conjunto deben:

- A. Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, durante los primeros quince (15) días de cada mes.



- B. Diligenciar la solicitud de cupo de parqueadero con los datos del vehículo y del propietario, anexando los documentos requeridos.
- C. Ser propietario del vehículo o alguna persona del núcleo familiar como son: padre, madre o hijo que residan en la unidad.
- D. Todo propietario, residente o arrendatario debe tener documentos al día del vehículo que tenga parqueado dentro del conjunto.

2) Para arrendatarios, residentes en el conjunto:

- A. Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
- B. Todo propietario, residente o arrendatario debe tener documentos al día del vehículo que tenga parqueado dentro del conjunto.

Artículo 17. Perdida del derecho a uso de parqueadero Comunal.

El derecho de cupo en zonas de parqueo comunal del Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal se pierde cuando el usuario:

1. Deja de ser propietario o arrendatario del Conjunto Residencial Vallesue.
2. Está en mora con las cuotas Ordinarias, extraordinarias y/o por cualquier concepto con la administración. **(Falta Grave)**
3. Utiliza amenazas, agravio verbal o físico contra: vigilantes, miembros de consejo de administración, Administrador, Comité de convivencia, Comité de parqueaderos, arrendatarios, copropietarios y/o cualquier habitante del Conjunto Vallesue. **(Falta Grave)**
4. Atenta contra la vida, bienes, honra, seguridad y tranquilidad de la comunidad bien sea con el vehículo o personalmente. **(Falta Grave)**
5. Mantiene de forma injustificada el vehículo fuera de uso por más de quince (15) días estacionado o abandonado en el parqueadero comunal. **(Falta Grave)**
6. Se es residente y se ausenta del Conjunto dejando estacionado y abandonado el vehículo y no informa oportunamente a la administración. **(Falta Leve)**
7. Sobornar a la seguridad para que incumplan con sus deberes. **(Falta Leve)**
8. Hacer caso omiso a la forma correcta de parquear en el sitio asignado. **(Falta Grave)**
9. No someterse a los cambios futuros que por alguna razón se ajuste a este Manual.
10. Evadir la responsabilidad en caso de daño hacia algún vehículo, bienes comunes, bienes de dominio particular de algún propietario y/o terceros. **(Falta Grave)**
11. Cuando el vehículo de manera reiterada dañe el asfalto o pavimento por simple descuido, falta de mantenimiento y fugas. **(Falta Grave)**



Artículo 18. Obligaciones especiales

Son obligaciones especiales de los usuarios de los parqueaderos comunales:

1. Aceptar la ubicación o reubicación que se proponga de acuerdo con el tamaño del vehículo o disponibilidad de espacios por parte de la administración y vigilancia dentro de las áreas demarcadas.
2. Cumplir con las normas contempladas en los estatutos, ley 675 de 2001 (propiedad horizontal), reglamento interno e instrucciones de los entes administrativos.
3. El propietario, residente o invitado debe responder inmediatamente a los daños ocasionados con los vehículos a los bienes comunes del conjunto residencial, a los de dominio particular de cada propietario o de terceros. **(Falta Grave)**.
4. Abstenerse de ingresar y abandonar el vehículo obstaculizando las zonas de parqueo, la circulación dentro de los mismos o cuando el parqueadero no tiene cupo disponible, la administración debe hacer retirar oportunamente el vehículo de las zonas de parqueo u otro sitio cuando las circunstancias lo exijan u obstruyan el paso a otro vehículo o las zonas peatonales. **(Falta Grave)**
5. Está totalmente prohibido realizar labores de lavado y polichado, utilizando manguera, baldes y similares o actividades que causen daños, incomoden o afecten la buena presentación del lugar. Solo podrá realizarse limpieza superficial. **(Falta Moderada)**
6. Está totalmente prohibido realizar labores de mantenimiento, reparaciones mayores y/o mecánica en general en los parqueaderos, las zonas comunes del conjunto, pasillos y/o antejardines. **(Falta Grave)**
7. Por ningún motivo se permite tanquear con combustibles el vehículo en el parqueadero. **(Falta Grave)**
8. En el caso de los motociclistas se deben quitar el casco al entrar, salir o permanecer en el conjunto. **(Falta Leve)**
9. El presente reglamento somete y da igual tratamiento a los vehículos y motocicletas que deben tener en cuenta que cualquier discrepancia relacionada con el funcionamiento de la zona de parqueo, al igual que las sugerencias tendientes a mejorar el servicio se deben presentar ante la Administración.

Artículo 19. Procedimiento para la Entrada de vehículos

1. Detener la marcha del vehículo frente a la puerta de acceso del conjunto (aun estando abierta) y presentar la respectiva documentación que lo autorice a ingresar. (Falta Leve)
2. Ingresar y transitar dentro de la zona de parqueo a una velocidad no superior a 10 Km/h prestando la debida atención y primando la circulación de peatones en el acceso vehicular, en especial niños y personas con alguna limitación física, así como los demás vehículos en circulación y parqueados en el momento. (Falta Leve)
3. Avisar o comunicar al vigilante los casos especiales como pueden ser, entre otros, inseguridad en las puertas del vehículo a fin de prestar más atención a estos.
4. Hacer un breve inventario del vehículo por parte del conductor haciendo notar el estado de este cuando sea el caso o necesario.



Artículo 20. Parqueo de vehículos y motos

1. Aplicar al vehículo los correspondientes sistemas de seguridad y alarma.
2. Las motocicletas solo podrán parquear en los lugares asignados para tal fin. **(Falta Grave)**
3. El conjunto no se hace responsable por pérdidas de objetos personales o de valor dejados al interior de los vehículos y sobre objetos dejados en las motos.

Artículo 21. Procedimiento para la salida de vehículos y motos

1. Salir de la zona de parqueo a una velocidad máxima de 10 km/hora.
2. El usuario debe notificar a la vigilancia y en la minuta ubicada en la portería principal, cualquier anomalía que su vehículo presente antes de salir del conjunto.
3. Las motos se encenderán únicamente en el sitio establecido.

Artículo 22. Prohibiciones especiales

Además de las prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad inserto en la escritura del conjunto y en la ley 675 de 2001 (propiedad horizontal), se deberá tener en cuenta las siguientes prohibiciones especiales a los usuarios de parqueadero y las vías vehiculares dentro del Conjunto Vallesue:

1. La conducción del vehículo dentro de las zonas de parqueo y acceso vehicular a menores de edad o personas sin la licencia de conducción correspondiente. **(Falta Grave)**
2. La enseñanza de conducción de todo tipo de vehículo dentro del conjunto. **(Falta Grave)**
3. No se permite el uso de pasacintas, parlantes, consolas o elementos de car audio o similares características a alto volumen o el ingreso de vehículos en mal estado que produzcan ruidos que molesten a los residentes. Hacer ruidos que incomoden a los residentes (pitos, alarmas y sirenas con frecuencia). **(Falta Grave)**
4. Parquear en áreas diferentes a las de zonas de estacionamiento demarcadas, de forma oblicua o transversal, que ocupe de forma parcial más de un sitio de parqueo. **(Falta Grave)**
5. Para las motocicletas, queda totalmente prohibido circular o estacionarse en las zonas de acceso peatonal, zonas verdes, parque infantil y gimnasio. **(Falta Grave)**



ARTÍCULO 23º VISITANTES, PEDIDOS A DOMICILIO, VENEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

Para permitir la entrada de un pedido a domicilio (hasta las 10 p.m. de lunes a domingo) luego de este horario todo pedido deberá ser recogido en portería, el vigilante debe anunciarlo previa comprobación del directorio de residentes y solo podrá aceptar su ingreso cuando sea autorizado por los mismos. Al ingresar al conjunto debe entregar un documento personal y recibir una ficha que lo identifique como visitante.

Para la entrada de visitantes, el personal de vigilancia debe informar previa verificación del directorio de propietarios la autorización de ingreso, se hará el registro pertinente tanto los visitantes como las personas encargadas de los servicios a domicilio serán responsabilidad de los residentes.

Las puertas de entrada peatonal y de vehículos deben permanecer cerradas y el vigilante está en la obligación de abrirlas y cerrarlas cada vez que salga una persona o vehículo, previo cumplimiento de todos los requisitos exigidos.

Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.

Al personal doméstico, enfermeras, niñeras, contratistas, etc., que ingrese al conjunto, a laborar para un copropietario, se le debe registrar con su identidad, deben ser requisados sus paquetes al ingreso y salida del conjunto sin necesidad de autorización del propietario.

No podrán salir del conjunto con niños menores de edad, salvo previa autorización del residente.

En caso de pérdida de las llaves del vehículo, esta será reportada por el visitante en compañía del propietario con alguno de los vigilantes o en la oficina de la administración. No se facilitará la apertura de vehículo con medios diferentes a la copia de las llaves, o en caso de ser necesario se autorizará a su propietario la apertura del vehículo por intermedio de cerrajeros expertos previa verificación de la propiedad.

Parágrafo. 1 vehículos de las empresas de servicios públicos como: acueducto, energía, teléfonos, gas, etc., podrán ingresar previa autorización de la Administración.

Parágrafo. 2 cuando sean vehículos de bomberos o ambulancias que acuden a atender las emergencias de incendio o accidente dentro del conjunto, no requerirá de autorización previa de la Administración.

Parágrafo. 3 queda Prohibido el Ingreso de cualquier vehículo diferente a los descritos en este manual, sin previa autorización de la Administración. (Ejemplo: ciclo taxis — carretas de tracción animal, vehículos de carga, que excedan los límites de altura, volumen o carga de más de una tonelada).



CAPITULO III. DE LAS ZONAS COMUNES

Artículo 24. La aprobación de reparaciones en los bienes comunes es función de la Asamblea General de Copropietarios, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentar el Consejo de Administración y el Administrador. Lo anterior siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de un salario mínimo legal vigente. No obstante, lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina o grave amenaza para la seguridad o salubridad de los moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano.

Artículo 25. Las fachadas, cubiertas, zonas verdes, Luminarias, Parquederos, Piscina(s), Parques infantiles, Kioscos, Salones Comunes, Planta(s) eléctrica(s) de emergencia, y en general, todos los demás bienes comunes estipulados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto son un patrimonio de la copropiedad y son catalogadas como zonas comunes.

Artículo 26. Las zonas comunes deben ser tratadas con cuidado y los daños ocasionados deberán ser pagados en un 100% por los responsables, o por los padres en caso de ser menores quienes los ocasionen. De no hacerse responsable de los daños estos serán cobrados adicionalmente en la respectiva factura con la cuota de administración.

Artículo 27. En el evento que el daño en la zona común sea causado por un visitante, será cancelado por el propietario o residente que autorizó su ingreso.

Artículo 28. No se podrá obstaculizar el libre acceso a las zonas comunes, o utilizarse como sitio de almacenamiento, bodega o parqueo de motos. (Falta Leve)

Artículo 29. Las zonas comunes no se podrán utilizar como sitio de reuniones, practicar camping o destinarlas para cualquier otro fin que cause molestias a los demás propietarios o residentes, ni para realizar eventos, fiestas personales, consumo de bebidas alcohólicas, drogas alucinógenas o cualquier otro fin que incomoden o moleste a los moradores. (Falta Grave)

Artículo 30. Se prohíbe dejar abandonados o tirados juguetes, patines, bicicletas u otro tipo de objetos en las zonas comunes, máxime si obstaculizan el libre tránsito de las personas. La administración no se hará responsable por la custodia ni por pérdida de cualquier elemento abandonado en ellas. (Falta Grave)

Artículo 31. Está prohibido jugar o subirse en las lámparas o estructuras de alumbrado o cerramiento de las zonas comunes. (Falta Grave)

Artículo 32. Está prohibido encender fogatas, asados o parrilladas, así como la manipulación de pólvora en las zonas comunes, la ingesta de alcohol y/ bebidas embriagantes. (Falta Grave)

Artículo 33. Se prohíbe dejar envases de vidrio, latas y demás objetos que afecten el entorno, o que representen peligro para la integridad física de las personas. (Falta Grave)



Artículo 34. Se prohíbe utilizar los antejardines como almacenamiento, toda vez que no son de propiedad exclusiva de un copropietario, sino que hacen parte de las zonas comunes de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal. La administración no se hace responsable por las mejoras que el copropietario haya realizado en esta área, ni por los bienes que sean dejados allí. (Falta Moderada)

SECCION 5. USO DE LA(S) PISCINA(S)

Artículo 35. El uso de la(s) piscina(s) y los equipos que hacen parte de esta es para todo el grupo familiar. Los invitados deberán estar debidamente registrados en el formato correspondiente y hacer uso de las fichas entregadas por apartamento.

Parágrafo 1. Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la Administración, pagos extraordinarios y/o multas no tendrán autorización para ingresar visitantes o invitados y hacer uso de las zonas de uso común como parqueaderos, piscina, etc. hasta cuando cancelen y obtengan su paz y salvo.

Parágrafo 2: El horario de uso de Piscina excepto el martes de la semana que se destina para mantenimiento y aseo general, será de lunes a viernes de 9:00 am a 12:00 medio día y de 3 p.m. a 8 p.m. sábados, domingos y festivos de 9:00 am a 1 p.m. y de 2 p.m. a 8 pm.

Artículo 36: La Ley 1209 de 2008 y Decreto 554 de 2015 establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios. El Reglamento de Uso de la Piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento publicado en la Piscina hace parte integral de este Manual.

Artículo 37: DISPOSICIONES ESPECIALES. Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el Reglamento de Uso de las Piscinas antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:

1. Debe ducharse antes de entrar en la piscina.
2. Para ingresar a hacer uso de la piscina, se hará siempre con gorro de baño y vestido de baño, elaborado en materiales licrados que NO destiñan, (Falta Grave)
3. Prohibido el uso de franelas, camisetas, blusas en materiales que se degradan o suelten tintas o mota. (no se permite utilizar prendas diferentes al vestido de baño, toda vez que el cabello y la mota, tapa los filtros y su arreglo es costoso y ocasiona traumatismos en el uso de la piscina) (Falta Grave)
4. Para desplazarse dentro del área de la piscina, debe usar calzado de suela de caucho antideslizante. (Falta leve)
5. Los menores de 12 años solo podrán hacer uso de la piscina en compañía de un adulto responsable. (Falta Moderada)
6. Los bebés o infantes lactantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina. (Falta Moderada)
7. Por seguridad ninguna persona debe bañarse sola, durante el horario de servicio de piscina, especialmente en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada. procure tener acompañante, (Falta Grave)
8. No se permite nadar o utilizar la piscina bajo circunstancias de lluvia o de tormenta eléctrica. (Falta Grave)



9. No se permite, una vez cerrado el servicio de piscina, Nadar o utilizarla en la noche, sin luz o cuando la piscina está en mantenimiento (Falta Grave)
10. No se permite el baño de personas que tengan infecciones en la piel, ojos inflamados, supuraciones, catarros, cortadas, lesiones abiertas, etc. (Falta Leve)
11. No se permite correr en los alrededores de la piscina, hacer clavados, juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad propia o de los demás. (Falta Grave)
12. No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina. (Falta Grave)
13. No Utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes. (Falta Grave)
14. No ingresar al área de la piscina elementos o artículos distintos a los utilizados para la práctica normal de natación. (Falta Moderada)
15. No está permitido introducir a la piscina objetos o elementos como balones gigantes, colchonetas, flotadores inflables o de icopor o fibra y similares que, por su tamaño y uso, obstaculicen o causen lesiones o incomodidad a los demás bañistas y que ensucien o contaminen el agua. (Falta Moderada)
16. No se permite el ingreso a personas bajo el efecto del alcohol o sustancias psicoactivas, estas personas serán retiradas (Falta Moderada)
17. No es permitido ingerir licor, ni comida en el área de la piscina (Falta Moderada)
18. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas. (Falta Moderada)
19. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas. (Falta Leve)
20. No se permite el bañarse con jabones o lavarse el cabello con champú o aplicar tratamientos capilares, afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas o de duchas. (Falta Leve)
21. El uso de la piscina es exclusivamente para personas, por tanto, está prohibido ingresar o hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos. (Falta Grave)
22. Prohibido el préstamo de tarjetas entre apartamentos y/o personas ajenas a la unidad residencial. (Falta Grave)

SECCIÓN 6. ZONA DE RECREACIÓN, PARQUES INFANTILES

Artículo 38. El uso de los parques infantiles al interior del Conjunto y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para uso de niños de hasta máximo diez (10) años.

Artículo 39. Los niños deberán estar bajo la responsabilidad y cuidado de los padres, adulto responsable y/o acudientes



SECCIÓN 7. ÁREAS SOCIALES, KIOSKO Y SALÓN COMUNAL

Artículo 40. Se alquilará a residentes y/o copropietarios del conjunto, siendo aquellos quienes responderán por el uso adecuado del salón y por los elementos que sean entregados de acuerdo con el inventario. (Falta Moderada)

Artículo 41. Se deberá suscribir un acta de entrega y recibo y se entregará y se recibirá con su respectivo inventario.

Artículo 42. La reserva se hará por escrito ante la administración, anunciando el motivo de la reunión y se deberá hacer mínimo con una semana de anticipación a la realización del evento, dando prioridad al orden de llegada de la solicitud, teniendo un valor por el alquiler de una cuota de administración (la más alta) que rige en el momento.

Artículo 43. Para el alquiler del salón se establecen los siguientes parámetros:

1. El arrendatario del salón deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
2. Elevar solicitud escrita al administrador el alquiler del salón, por parte de la cabeza de la familia residente, indicando el día y la hora y tipo de reunión.
3. El usuario a quien se le adjudique el uso del salón comunal, lo recibirá a conformidad y en la misma forma de ser entregado en las condiciones de presentación y limpieza en las cuales lo recibió.
4. Tiempo de utilización entre las 3:00 p.m. y máximo hasta la 1:30 a.m. del día siguiente. en caso de incumplimiento de estas disposiciones la administración suspenderá en cualquier momento el disfrute del salón antes de dicha hora. (Falta Moderada) Ver código de Policía. <https://www.policia.gov.co/sites/default/files/ley-1801-codigo-nacional-policia-convivencia.pdf>
5. Durante las reuniones efectuadas en el salón comunal, los invitados no podrán hacer uso de otras instalaciones del condominio (piscinas y parqueaderos comunales).
6. La persona adjudicataria del salón debe velar por que los equipos utilizados y sus invitados no produzcan exagerados sonidos y ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos (máximo 60 decibeles).
7. El horario de utilización del gimnasio estará sujeto a los dispuestos por la Administración en el momento de entrar al servicio.
8. El valor del depósito corresponderá a una cuota de administración (que rija en el momento) y se deberá dejar el día anterior al evento en la Administración y se expedirá el recibo provisional después de verificar las óptimas condiciones en que devuelve el salón social, se realizará la devolución del depósito nuevamente al copropietario.
9. Se debe entregar el salón y los elementos que contiene de acuerdo con el inventario y aseado o en su defecto se descontará del depósito el valor correspondiente al aseo.
10. Se prohíbe colocar puntillas, tachuela y pegar elementos decorativos con pegantes, tales como siliconas, colbón, bóxer o similares en los muros y columnas.
11. Cualquier daño ocasionado en su interior (baños, cocina, lavamanos, paredes, instalaciones eléctricas y demás), debe ser reparado o cancelado por el copropietario y/o residente que lo haya alquilado.
12. El salón no será alquilado para reuniones de tipo político, ni para lucro personal de ningún residente o de quien realice la solicitud, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.



13. La administración y el Consejo de administración se reservan el derecho de alquilar el salón a quienes hayan incurrido en conductas escandalosas o no hayan cumplido con el presente manual de convivencia y reglamento de propiedad horizontal.
14. Quien alquile el salón social, en ningún caso lo podrá subarrendar. (Falta Grave)
15. Los eventos especiales comunitarios serán programados por la Administración.
16. La violación o el no cumplimiento total o parcial a lo estipulado en los numerales anteriores será motivo de sanción con el no préstamo para futuras reuniones del solicitante infractor.

Artículo 44. Las riñas y actos indecorosos serán causal para suspensión inmediata de la reunión sin perjuicio de las sanciones de que trata este reglamento. El personal de vigilancia tendrá autonomía para solicitar la presencia de la autoridad policial. (Falta muy grave)

SECCIÓN 8. VENTANAS, BALCONES Y FACHADAS.

Artículo 45. Está prohibido incluir rejas, chambranas, o cualquier otro adorno que no contraste con la presentación interna del conjunto. Para los pisos inferiores las rejas de seguridad deben ser internas. La fachada debe conservar del mismo color y apariencia general.

Artículo 46. No está permitido cambiar el color y forma de las fachadas de los apartamentos o cualquier estructura que modifique la uniformidad del conjunto. (Falta Grave)

Artículo 47. No se permite introducir modificaciones a la parte externa de la fachada, a las zonas de uso común como por ejemplo el cambio de las puertas, como tampoco pintarlas, o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Copropietarios. (Falta Grave)

Artículo 48. Los Balcones y ventanas por tratarse de un área visible, se prohíbe exhibir ropa, zapatos, alfombras, mantener cajas u otros objetos que vayan en contra de la estética del conjunto. (Falta Leve)

Artículo 49. Conductas y actos indecorosos a través en los balcones, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

Artículo 50. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas de las unidades privadas o en las carteleras comunes, exceptuando cuando la casa se esté promocionando para el alquiler o la venta. (Falta Leve)

Artículo 51. Está prohibido arrojar basuras o cualquier objeto por las ventanas o los balcones de los apartamentos y/o a las canales y tejados, ni dejar alimentos que atraigan animales, ya que éstos pueden generar daños. (Falta Leve)

Artículo 52. En el momento de realizar el aseo el balcón, hacer mejor disposición de las heces y orín (mascotas) evitando que caigan a las demás unidades residenciales. (Falta Grave)



SECCIÓN 9. CONTAMINACIÓN VISUAL Y AUDITIVA (RUIDO)

Artículo 53. El uso de aparatos, herramientas eléctricas y obras en la unidad está permitido de lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m., sábado 9 a.m. a 2 p.m. los domingos y festivos no podrá realizarse este tipo de actividades en ningún horario, la excepción de este artículo atañe a trabajos locativos exclusivos del conjunto. (Falta Grave)

Artículo 54. No se debe perturbar la tranquilidad de los demás propietarios y residentes con fiestas, escándalos, gritos estridentes y alto volumen de los equipos de sonido, televisores o cualquier otro tipo de objeto, al interior de los apartamentos. La música o ruido debe colocarse a un volumen moderado en los apartamentos de acuerdo con los decibeles permitidos en el código de policía (70 decibeles día- 60 decibeles noche) a causa de reuniones, fiestas o similares, ocasionará una sanción de acuerdo con lo establecido en este manual de convivencia. (Falta Grave). Ver Código de Policía <https://www.policia.gov.co/sites/default/files/ley-1801-codigo-nacional-policia-convivencia.pdf> , más información: <https://www.ambientebogota.gov.co/>

Artículo 55. No se permitirá dentro de las casas la ejecución de instrumentos musicales, el canto en voz alta o ensayos de voz profesional o con equipos amplificadores que perturben la tranquilidad de los residentes del conjunto. (Falta Grave)

Artículo 56. Las riñas y actos indecorosos, dentro de la unidad residencial o en las zonas comunes serán causales de las sanciones de que trata este reglamento. El personal de vigilancia tendrá autonomía para solicitar la presencia de la autoridad policial. (Falta Grave). Ver Código de Policía. <https://www.policia.gov.co/sites/default/files/ley-1801-codigo-nacional-policia-convivencia.pdf>

SECCIÓN 10. PORTERÍA - RECEPCIÓN - CITOFONO

Artículo 57. La portería es un recinto exclusivo de los vigilantes del Conjunto, cuyo principal objetivo es servir de centro de control y vigilancia del ingreso y salida de los habitantes y todo lo relacionado con ellos como: visitantes, empleados, domicilios, vehículos, bienes, correspondencia. Queda totalmente prohibido realizar visitas y/o desarrollar actividades que interrumpan la labor de los vigilantes, Tales como juegos o actividades recreativas en la zona de ingreso o portería del Conjunto. En la recepción sólo debe permanecer el vigilante encargado de esta zona. Solo podrán ingresar a la portería, el administrador y los miembros del Consejo de administración. (Falta Leve)

Artículo 58. El vigilante representa la autoridad dentro del conjunto. Si se presenta un desacato a la Ley por parte del residente, el vigilante procederá a informar a la policía y a la administración.

Artículo 59. El vigilante de portería controlará la puerta de acceso al conjunto. Esta puerta siempre permanecerá cerrada y será abierta cuando así se requiera.

Artículo 60. El personal de vigilancia está facultado para revisar paquetes, bolsos, cajas, maletas o similares a personas extrañas al ingresar o salir del Conjunto.



Artículo 61. Toda persona que desee ingresar al Conjunto sin ser residente bien sea de visita a una unidad privada o efectuar mantenimiento o reparaciones a cualquier actividad tanto a los apartamentos o los bienes comunes, debe ser previamente autorizado por un adulto del respectivo apartamento o el administrador. Al ingreso se le exigirá documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, consignando en la planilla de visitantes sus datos, previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

Artículo 62. No es permitido el ingreso de vendedores ambulantes, loteros, personas ofreciendo productos, etc. A los prestadores de servicios a domicilio como restaurantes, supermercados, droguerías, floristería, se les permite el ingreso una vez sea autorizado por la persona adulta del apartamento que solicitó el servicio previo su identificación.

Artículo 63. Está prohibido a los vigilantes guardar en la portería cajas, muebles, partes de trasteos, objetos de valor, juguetes, bicicletas, llaves y dinero, así como armas, bebidas embriagantes, sustancias alucinógenas o cualquier tipo de objeto o equipo. Solo en casos excepcionales se recibirán bajo la responsabilidad del residente y únicamente si se encuentran debidamente sellados, estos deberán ser retirados el mismo día.

Artículo 64. En ausencia de residentes de algún apartamento, solo se permitirá el ingreso de otras personas con previa autorización del propietario por escrito ante la Administración y con plena identificación de las personas autorizadas.

Artículo 65. Para que una persona no residente o menor de edad pueda sacar del condominio muebles, quipos o electrodomésticos debe ser autorizada previamente por escrito, por el propietario o el adulto arrendatario, residente en el respectivo apartamento.

Artículo 66. El citófono es el medio de comunicación más rápido y efectivo entre los residentes y la portería y sólo debe ser manipulado por los vigilantes y en casos muy especiales éste marcará para que un visitante se comunique y hable el Copropietario o residente adulto.

Artículo 67. Se reglamenta el uso del citófono de la siguiente manera:

1. Únicamente debe ser manipulado por los vigilantes de portería, para comunicación interna con los apartamentos.
2. No debe utilizarse para hacer visitas o conferencias extensas.
3. No debe permitir que los niños lo utilicen para llamadas de juegos.
4. Debe dársele un trato adecuado y mantenerlo alejado de los elementos como calor y humedad.

SECCIÓN 11. RESIDUOS SÓLIDOS, ASEO Y MANTENIMIENTO DEPÓSITO DE BASURA O SHUT

Artículo 68. Todos debemos ser ambientalmente responsables, por ello el shut de basuras es el único sitio autorizado para depositar basuras, las cuales deben ser llevadas allí debidamente empacadas en bolsas



apropiadas con las bocas amarradas para evitar su dispersión y derramamiento de líquidos, No se debe dejar al lado de las ventanas del cuarto de almacenamiento o en sus alrededores, bolsas con residuos. (Falta Grave)

La basura debe salir debidamente separada desde cada uno de sus hogares:

- Desechos Inorgánicos en bolsas blancas (son los que por sus características químicas sufren una descomposición natural muy lenta.
- (plástico, icopor, vidrio) bolsa blanca y desechos orgánicos en bolsas negras (son biodegradables-se descomponen naturalmente) o desechos de la cocina, del baño. En el shut de basuras encontraran las canecas debidamente señalizadas para depositar sus desechos, en los horarios de recogida de basura, los lunes miércoles y viernes.

Artículo 69. Queda totalmente prohibido depositar residuos hospitalarios en el cuarto de almacenamiento de basuras, es responsabilidad de cada residente llevarlos al sitio autorizado por la secretaría de salud; ya que estos residuos requieren un protocolo de bioseguridad diferente a los residuos del hogar (Falta Grave)

Artículo 70. No deje basura o desperdicios en las escaleras o áreas comunes del conjunto, esto con el fin de evitar la proliferación de mosquitos, zancudos, roedores y mal aspecto de la copropiedad (Falta Grave)

Artículo 71. Queda expresamente prohibido enviar a niños menores de 12 años a depositar las basuras en el cuarto de almacenamiento. (Falta Leve)

Artículo 72. Los residuos propios de remodelaciones o reparaciones al interior de los apartamentos deben ser retirados por el propietario o arrendatario de este. En ningún caso se permite depositar escombros en el cuarto de almacenamiento o dejarlos en las zonas comunes o al frente del conjunto. (Falta Grave)

MANEJO DE MATERIALES Y ESCOMBROS

Artículo 73. Para el cuidado de los bienes comunes del conjunto le recordamos que los materiales de obra siempre deben ser movilizados en lona desde la entrada del conjunto hasta su apartamento, por las escaleras, estas lonas deben ser alzadas y no se pueden arrastrar para evitar su rotura, cuidando de no rayar las barandas y los muros de las escaleras, ni de regar materiales por el piso de la copropiedad o por cualquier espacio dentro del conjunto. (Falta Moderada)

Artículo 74. Cada propietario es responsable del almacenamiento de los escombros generados por la obra de adecuación, al realizar sus adecuaciones, debe revisar y hacer acatar a sus CONTRATISTAS, las instrucciones necesarias, para que por ningún motivo depositen ESCOMBROS en las zonas comunes, pues de ocasionar algún daño usted será responsable de la reparación de este. (Falta Grave)



Manejo de Escombros:

- Todos los escombros que resulten de las adecuaciones deben ser almacenados al interior de su inmueble hasta el día que programe sacarlos del conjunto.
- Por ningún motivo se pueden dejar escombros en el cuarto de basura, escaleras, pasillos, andenes, parqueaderos, jardines y en general en ninguna zona común del conjunto.
- Al retirar los escombros, éstos deben almacenarse en lonas especiales debidamente cerradas, facilitando su manipulación y evitando ensuciar las zonas comunes. Como en el caso de los materiales estas lonas deberán ser alzadas para sacarlas del conjunto
- En caso de que las zonas comunes del conjunto sean afectadas después del ingreso de materiales o retiro de escombros, deberán ser limpiadas y restauradas de forma inmediata, previa validación de la oficina de administración y obra si es el caso.
- Los Escombros no deben ser arrojados por las tuberías ni por los desagües del apartamento ni de las zonas comunes.

CAPITULO V. DE LOS ASPECTOS PARTICULARES

SECCIÓN 12. MENORES DE EDAD

Artículo 75. Los padres o quien tengan la custodia y cuidado de los menores son garantes de sus comportamientos, por tanto, serán directamente responsables de las consecuencias de sus actos.

Artículo 76. Los costos de reparación o cambio de objetos en zonas comunes de la unidad, debido a los daños ocasionados por los menores, serán facturados a los responsables de su custodia.

Artículo 77. La zona de parqueaderos o de tránsito vehicular no puede ser utilizada como sitio para prácticas deportivas o juegos en bicicleta, patines, patinetas o similares. Los daños ocasionados a los vehículos por estas prácticas serán sufragados por los padres o adulto responsable del menor. (Falta Grave)

SECCIÓN 13. MASCOTAS

Artículo 78. En el Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal, está permitido a los propietarios o tenedores dentro de las unidades privadas la tenencia de animales domésticos, para el efecto y en cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional en su Sentencia No. T-035 de enero 30 de 1997 y ley 746 de julio 19 de 2.002, por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligroso, se procede a establecer los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos) en las unidades privadas bajo las siguientes condiciones:



1. El tenedor a cualquier título Al interior de las unidades privadas deberá tomar las medidas sanitarias para prevenir la transmisión de la zoonosis a los vecinos, por lo que obligatoriamente debe:
 - a) Registrar su mascota en la oficina de Administración y en la Alcaldía Local.
 - b) Vacunarla y entregar copia del carné respectivo en la oficina de administración
 - c) Presentar a la administración copia del certificado vigente de vacunación.
 - d) Garantizar el respeto a las condiciones mínimas de protección de los animales

2. La mascota debe estar en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene y abrigo, suministro de alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva. según lo establecido en la ley 84 de 1989, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de salud y el bienestar de los animales.
3. Los propietarios de las mascotas que sean considerados como sospechoso de estar afectado de zoonosis, deben proporcionar al animal la debida atención y la adopción de medidas que aseguren que la salvaguarda de la vida y salubridad de los residentes de la copropiedad y el resto de las mascotas dentro de la vecindad y que no resulte nociva o peligrosa.
4. El propietario de la mascota es el directamente responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión.
5. La administración del Conjunto podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes de la agrupación.
6. Queda prohibido y sin excepción alguna, el ingreso de mascotas de visitantes.
7. Al sacar las mascotas de la unidad privada y circulación por las áreas comunes deberá conducirse, en el caso de los perros, mediante el uso de cadenas, correas o traidillas, en especial los casos de razas potencialmente peligrosas, utilizando además el bozal y cargar una pala y bolsa con los cuales el tenedor recogerán los excrementos que ellas dejen de manera inmediata, realizando la limpieza correspondiente al área, a fin de prevenir que se formen focos de moscas, y bacterias que generen enfermedades infectocontagiosas.
8. Toda mascota que se encuentre suelta y deambulando por las zonas comunales, será retenida por la administración durante ocho horas, al cabo de las cuales y en caso de reincidencia será enviada a la unidad municipal competente.
9. El incumplimiento de las anteriores disposiciones dará lugar a que el administrador instaure querellas ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes antes encargadas de la vigilancia y protección de los animales y solicite la imposición de multas sucesivas ante la autoridad competente y ante el Conjunto instaurarle una sanción por violación del reglamento de propiedad horizontal.
10. La administración verificará periódicamente la actualización de las vacunas y la salud de las mascotas, solicitando la presentación del certificado actualizado de salud respectivo, donde conste el cumplimiento



de todas y cada una de las vacunas necesarias y además deberá exigir el cumplimiento de las demás disposiciones que expidan las entidades de salud y policivas.

PARÁGRAFO PRIMERO. El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo hace responsables a los propietarios o tenedores a cualquier título siendo objeto de sanciones de conformidad con lo establecido en la Ley y en el presente reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Quienes incumplan las normas aquí contenidas, queda a salvo la facultad que tiene cualquier propietario, tenedor, el Administrador o integrante de cualquier **ORGANO** de la Persona Jurídica de acudir a la Policía para efectos preventivos y de control sanitario

PARÁGRAFO TERCERO. El presente reglamento autoriza al Administrador para denunciar ante las autoridades respectivas a las personas que no cumplan con los requisitos del presente artículo y hacer entrega de dichos animales a los centros de zoonosis sin perjuicio de las sanciones impuestas por el Consejo de Administración o Asamblea, de igual forma a retener y entregar a las autoridades cualquier animal que cause mordeduras o arañazos a las personas o a otros animales. De otra parte, en las zonas públicas de cesión tipo A y sitios de recreo alrededor del edificio, el Administrador está en la obligación de denunciar ante la autoridad respectiva cualquier perturbación o peligro para las personas o los bienes a fin de evitar a la comunidad enfermedades inmunoprevenibles como la zoonosis y demás enfermedades infectocontagiosas.

PARÁGRAFO CUARTO: PROHIBICIÓN DE MASCOTAS POTENCIALMENTE PELIGROSOS. En aplicación a al artículo 5 de la Ley 746 del 19 de Julio de 2002 en la Propiedad Horizontal, se prohíbe la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos de conformidad con lo establecido en el artículo 108E y F Capitulo XIII del C.N.P., estando facultado cualquier propietario, tenedor, empleado o integrante de cualquier ÓRGANO de la copropiedad a denunciar ante la autoridad policiva el incumplimiento de esta disposición para efectos de la sanción tanto de tipo Policivo, como por parte de los órganos competentes de la copropiedad. Está permitida únicamente la presencia de ejemplares caninos en el Edificio no considerados peligrosos por las leyes y acuerdos.

Artículo 79. El administrador está plenamente facultado para solicitar los certificados que exige la ley, así como su respectiva inscripción en la Alcaldía de la localidad. Los menores de edad no podrán ser tenedores de los ejemplares de que trata la ley 746/2002 en las zonas comunes, esta restricción recae frente a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas o presenten limitaciones físicas.

Los ejemplares caninos considerados por la ley, potencialmente peligrosos y que se prohíbe su tenencia en la Propiedad Horizontal son los siguientes: Razas o sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, estas razas requieren registro en las Alcaldías, pólizas de responsabilidad civil Extracontractual e instalaciones especiales para su tenencia, quien no cumpla con todas las disposiciones de la Ley es objeto de acción policiva inmediata.

Artículo 80. Con el fin de evitar malos olores y situaciones de insalubridad, queda rotundamente prohibido que las mascotas hagan sus necesidades dentro de la copropiedad. Los propietarios de mascotas deberán salir con una bolsa plástica para recoger los excrementos y depositados en las áreas exteriores y arrojarlos en las



respectivas canecas destinadas para tal fin. El incumplimiento a esta norma acarreará las sanciones establecidas en el presente manual, sin perjuicio de las sanciones que determina la ley. (Falta Leve)

Parágrafo: En caso accidental en el cual la mascota haga sus necesidades dentro del conjunto, el propietario o tenedor del animal está en la obligación de limpiar o lavar el área afectada dentro del mismo. (Falta Leve)

Artículo 81. Se debe controlar los ruidos exagerados producidos por las mascotas que perturban la tranquilidad de los demás propietarios o residentes vecinos, además se debe procurar no dejarlos solos para evitar ruidos incómodos. (Falta Grave)

Artículo 82. Si una mascota llegare a atacar una persona, el propietario se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven, tales como gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, etc., y a demandas de responsabilidad civil o denuncias.

Artículo 83. Las mascotas de razas consideradas potencialmente peligrosas, determinadas en la Ley 746, deberán ir acompañados de un adulto responsable y sujetos por medio de trailla con su respectivo bozal. (Falta Grave). Ver Código de Policía. <https://www.policia.gov.co/sites/default/files/ley-1801-codigo-nacional-policia-convivencia.pdf>

Parágrafo: La administración no tendrá responsabilidad sobre las mascotas que transiten solas por las zonas comunes del conjunto, ni por aquellas que salgan de la copropiedad

Artículo 84. Está prohibido el entrenamiento de mascotas en las zonas comunes del conjunto. (Falta Leve)

CAPITULO VI. SEGURIDAD

SECCIÓN 14. SEGURIDAD

Artículo 85. Al celebrar algún tipo de contrato que implique la tenencia u ocupación del inmueble, el propietario o su intermediario serán directamente responsables de cualquier daño ocasionado dentro del conjunto, por los arrendatarios o tenedores de su predio.

Artículo 86. No se permite el almacenamiento o la conservación en los inmuebles de sustancias alucinógenas, infecciosas, insalubres, corrosivas, explosivas o inflamables, que representen peligros para la seguridad de la construcción y la salud de los moradores del conjunto. (Falta Grave)

Artículo 87. Ningún morador podrá utilizar el tipo de sustancias referidas en el numeral anterior, alegando algún tipo de uso artesanal o industrial.

Artículo 88. En vacaciones y ausencias prolongadas los copropietarios o residentes deberán reportar directamente a la Administración dicho evento, con el fin de establecer control de acceso al inmueble. En este



caso dejará los datos de ubicación de una persona mayor de edad que pueda responder en caso de emergencia, (incendio, inundaciones, hurtos, etc.).

Artículo 89. Los propietarios o residentes deben solidariamente informar a la administración o portería la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

CAPITULO VII. ASAMBLEAS

SECCIÓN 15. ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

Artículo 90. Las asambleas ordinarias y extraordinarias se registrarán por lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y las normas que lo complementen.

Artículo 91. Asistir a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.

Artículo 92. Los propietarios se pueden hacer representar mediante poder escrito dirigido al administrador o al presidente de la Asamblea, el cual sólo será válido para la reunión que lo motivó y en ningún caso dicho poder podrá recaer en nombre de menores de edad.

Parágrafo: Con el fin de que las decisiones se tomen de común acuerdo con los copropietarios que son los directamente afectados o responsables, es obligación su participación personal como mínimo una vez por cada dos convocatorias.

Artículo 93. Ninguna persona puede representar a más de dos (2) propiedades adicionales a la suya. Siempre y cuando haya sido aprobado por la Asamblea General.

SECCIÓN 16. INASISTENCIA

Artículo 94. La inasistencia o no representación legal mediante poder a otra persona a las respectivas Asambleas, causará una multa automática de **DOS (2) CUOTAS MENSUALES DE ADMINISTRACIÓN**, excepto en casos de fuerza mayor debidamente comprobados.



CAPITULO VIII. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO

SECCIÓN 17. SANCIONES

Artículo 95. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios o residentes de los bienes privados, previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia tendrá como efecto la imposición de las siguientes sanciones, sin perjuicio de las de orden judicial o policivo que sean aplicables:

Por incumplimiento de obligaciones pecuniarias:

Artículo 96. En el evento de retardo en el pago de obligaciones en dinero como las relativas a cuotas de administración, cuotas extras, multas, entre otras, las sanciones serán las siguientes:

Causación de intereses de mora, a una vez y media la tasa interés bancaria o la máxima legal permitida. Cuando el retardo en el pago de la cuota de administración se mantenga por más de tres (3) meses, sin perjuicio de la causación de los intereses moratorios se procederá de la siguiente manera:

1. Los deudores morosos que adeuden un (1) pago (entre cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas o intereses de mora) el Administrador realizará comunicación telefónica y cita para revisar, actualizar y corregir su estado de cuenta individual.
2. Los deudores morosos que adeuden dos (2) pagos (entre cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas o intereses de mora) el Administrador realizará comunicación escrita con el fin de subsanar la deuda o generar acuerdo de pago. En caso de No obtener respuesta satisfactoria aplicar ley 675 de 2001 (podrá ser incluidos en listados que se fijarán al interior del conjunto) y suspensión del goce de áreas comunes no esenciales y servicios como parqueaderos, portería y piscina.
3. Los deudores morosos que adeuden más de dos (2) pagos (entre cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas o intereses de mora) el Administrador realizará inicio del cobro pre jurídico y cobro por vía judicial en caso de no existir conciliación.
4. En caso de acercamiento de los morosos para llegar a acuerdos de pago, deberán ser atendidos y podrán ser refinanciadas las cuotas atrasadas. En caso de aprobarse la refinanciación y firmarse un acuerdo de pagos y si el moroso reincide en el no pago, de inmediato se declara nulo el acuerdo de pagos y los valores recibidos a la fecha, se distribuirán atendiendo en primera instancia los intereses moratorios causados y luego cancelando los valores del capital de la deuda (Administración, Cuotas extras, Multas, etc.) y se pasará a cobro jurídico.



Artículo 97. Cuando se abona parcialmente a un saldo pendiente, éste se aplicará de la siguiente forma:

1. Abono o cancelación de los intereses de mora.
2. Abono o cancelación de las multas si las hubiere.
3. Abono o cancelación de cuotas extras
4. Abono o cancelación de saldos vencidos.
5. Abono a honorarios de abogado si se causan.
6. Cobro jurídico a partir del no pago de la cuarta cuota.

Por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:

Artículo 98. En el evento de incumplimiento de las obligaciones e infracciones a cargo de los propietarios o residentes en virtud de un acto o hecho suyo o de las personas por las que responde, el procedimiento será el siguiente:

- 1) Llamado de atención verbal y escrito del Administrador al residente y/o copropietario con copia al Comité de Convivencia. Comparendo amigo.
- 2) Citación con el Comité de Convivencia para establecer conciliación y actas de compromiso con el fin de corregir el asunto generado en la queja presentada; estos documentos deberán reposar en la carpeta de cada unidad residencial.
- 3) Si alguna de las partes no puede comparecer a la reunión convocada, se cita a una nueva reunión para el octavo (8) día calendario, fecha en la cual, si el solicitante o el citado de nuevo no comparece, se dejará constancia en un acta de la imposibilidad del acuerdo.
- 4) En caso de reincidencia o caso omiso se generará informe y/o concepto por parte del Comité de Convivencia al Administrador, con copia al Consejo de Administración.
- 5) Amonestación escrita por parte del Comité de Convivencia con indicación y recomendación al Administrador para que realice la correspondiente sanción y/o multa impuesta. Una vez notificado por escrito el residente tendrá cinco (5) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Comité de Convivencia. Interpuesto el recurso por parte del afectado, el Comité dispone de diez días hábiles para resolverlo.
- 6) La multa no podrá ser superior al valor en pesos equivalente a dos veces el valor de la cuota de administración mensual, a cargo del infractor en la fecha de la imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez veces las cuotas de administración mensual, cuando el incumplimiento de la norma sea reiterativo. Esta multa será facturada en la cuenta de la administración y serán impuestas sin perjuicio de las acciones legales interpuestas por el conjunto cuando haya lugar a indemnizaciones o compensaciones por daños en los bienes de la copropiedad.



Artículo 99. Cada propietario del inmueble será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso de este a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por la cancelación de las multas que se generen por el incumplimiento del reglamento.

Artículo 100. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, hasta tanto no se ponga a paz y salvo.

Artículo 101. Restricción para pertenecer al Consejo de administración o cualquiera de los comités.

Artículo 102. Criterio para determinar la gravedad de las faltas. El Comité de Convivencia y el Administrador, para imponer la medida correctiva deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

1. El tipo de falta de acuerdo con los elementos que la tipifican.
2. La circunstancia de modo, tiempo y lugar.
3. La reiteración de la conducta.
4. La confesión de la falta
5. El concierto para realizar la falta
6. La disposición del ánimo para responder por daños.
7. El comportamiento anterior y antecedente.

Artículo 103. Obligatoriedad de las sanciones. Las sanciones impuestas serán de obligatorio cumplimiento y las pecuniarias se cargarán en el estado de cuenta del sancionado. Toda sanción no pecuniaria deberá cumplirse en forma inmediata.

Parágrafo: Las sanciones NO pecuniarias únicamente serán impuestas por el Consejo de Administración, las sanciones pecuniarias serán impuestas por el Administrador.

Artículo 104. Caducidad. La facultad sancionatoria caduca en el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho sancionable.

Artículo 105. Responsabilidad. Los daños causados por actos abusivos y contrarios a las normas de convivencia o por las omisiones de los deberes del régimen de propiedad, serán indemnizados por sus autores o por las personas a las que a cargo se encuentren por razones de minorías de edad o discapacidad, sin prejuicios de la medida correctiva de que trata este Reglamento.



CAPITULO IX - ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

SECCIÓN 18. ACCIONES CONTRA LA CONVIVENCIA

Artículo 106. Insalubres. Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración. No obstante, se considerarán las siguientes:

- 1) La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
- 2) Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
- 3) Transportar la basura sin el debido cuidado.
- 4) Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de basuras dispuesto para tal fin.
- 5) La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
- 6) La tenencia de mascotas catalogadas como potencialmente peligrosas, silvestres, exóticas o de trabajo.
- 7) La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas
- 8) Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía, en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.
- 9) La emisión de humo, polvillo o exhalaciones nocivas.
- 10) Será objeto de sanción quien en horas de la noche o madrugada ocasione ruidos o vibraciones. con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, etc.
- 11) Las reuniones escandalosas.
- 12) El uso de vehículo sin silenciador, motor sin filtro.
- 13) El accionar campanas o alarmas sin causa justificada.
- 14) Utilizar las ventanas para colgar, zapatos, ropas o tapetes, ascender o descender elementos que atenten contra la seguridad de los habitantes.

Artículo 107. Molestas. Son aquellas contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas. Serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, las siguientes:

- 1) Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
- 2) Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
- 3) Las actividades contrarias al uso y destino de la unidad residencial.



- 4) Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores o poseedores generados por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.

Artículo 108. Inseguras. Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas. Se considerarán las siguientes, las cuales serán objeto de sanción:

- 1) La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
- 2) La negligencia para realizar reparaciones que afecten a los demás tenedores o poseedores o las áreas comunes.
- 3) El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
- 4) Mantener en los muros estructurales, medianos y techos, cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
- 5) Las conexiones eléctricas y/o de gas ilegales en las unidades privadas.
- 6) Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.

REGIMEN DE SANCIONES Y PROCEDIMIENTO PARA IMPONERLAS

Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes del **CONJUNTO VALLESUE PROPIEDAD HORIZONTAL**, y que la Asamblea general de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Administrador, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán al sancionado en su estado de cuenta. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente Manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

ARTÍCULO 109. Se establecen tres tipos de sanciones, como se viene señalando: como leves, moderadas y graves, las cuales consisten en el desacato a las obligaciones, deberes y prohibiciones establecidas tanto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, como en el presente Reglamento, a cargo de los copropietarios, que deben responder por sí mismos o por usuarios o invitados, a su unidad privada.

Como definición de la culpa leve conforme al artículo 63 del Código Civil se estipula lo siguiente: “la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”.

De ahí podemos definir si es moderada o grave, según lo considere la Administración y posteriormente el Consejo de Administración.



1. Para el infractor de primera vez o por falta leve, se dará amonestación escrita por el administrador, por el cual se requiera que su actitud se ajuste a las normas violadas dentro de un plazo no mayor a tres (3) días. Dentro de este plazo, el residente implicado deberá hacer los descargos ante la Administración. Por esta falta se harán acreedores a una multa de uno a dos salarios diarios mínimos legales vigentes.
2. En caso de falta moderada de los reincidentes u omisión a la amonestación inicial, el Administrador procederá además a publicar en lugares de amplia circulación del Condominio, la lista de infractores, con indicación del hecho o acto que motiva la sanción. Tendrán una sanción entre cuatro a seis salarios diarios mínimos legales vigentes.
3. Si ha resultado infructuoso lo anterior o la falta es grave, el Consejo de Administración fijará multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento.

Para cualquiera de las decisiones anteriores, el Consejo de Administración observará el procedimiento y deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, atendiendo a los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 110. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES.

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración y al Administrador con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
3. Si el presunto infractor en su contestación presenta argumentos de oposición a la comunicación del administrador, ya sea parcial o totalmente, éste citará dentro de los cinco (5) días siguientes al Consejo de Administración y al infractor, quien rendirá en tal reunión sus descargos, pudiendo presentar las pruebas que considere necesarias y pertinentes.
4. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Comité de Convivencia. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Comité dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Comité de Convivencia por mayoría simple
5. El silencio del infractor hará entender que da por aceptados los cargos y los hechos.
6. Si el Administrador, el Comité de convivencia y el Consejo de Administración encuentra fundados los hechos que motivaron el requerimiento del administrador, procederá a imponer la sanción que considere consecuente con la conducta o norma violada, en graduación tal y como aparece en los artículos anteriores. De todo el proceso deberá dejarse plena constancia en acta que firmarán el presidente del Consejo de Administración, el secretario y el infractor y/o acudiente, si llegase a ser menor de edad, documento que servirá de prueba en caso de tener que acudir a las autoridades competentes.



7. El Administrador, con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
8. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
9. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del Administrador al propietario
10. La imposición de toda sanción por parte del Administrador deberá ser suficientemente motivada.
11. Ningún residente afectado por daño material por un tercero dentro del conjunto podrá dejar de pagar las cuotas pecuniarias para cubrir gastos de reparación del bien afectado si el infractor negase la imputación o sanción establecida por el Consejo de Administración.
12. Si el residente afectado se negara a cancelar las cuotas de administración, los órganos administrativos del conjunto procederán al cobro legal establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
13. El residente afectado tendrá que llegar a algún acuerdo con el infractor o acudir a las medidas legales pertinentes
14. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

Aplican también las siguientes sanciones:

	CONDUCTA	VALOR SANCIÓN	PROCESO
1	Por cambio de destino a los bienes de dominio particular	De acuerdo con lo estipulado en la Ley (reglamento de propiedad horizontal).	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
2	Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles	De acuerdo con lo estipulado en la Ley (reglamento de propiedad horizontal).	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
3	Por producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. (adicional a lo estipulado en el código de policía en caso de reincidencia)	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
4	Por afectar la salud pública de las personas.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso



5	Faltar de respeto a los porteros o personal de la administración.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, SI HAY REITERACION DE LA FALTA INCREMENTARA.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
6	El uso indebido del parqueadero permanencia de un vehículo sin autorización	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
7	La no asistencia a las asambleas (ordinaria-extraordinaria)	DOS (2) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso - Cobro de la cuota de Administración
8	Extender ropa, tapetes, zapatos en los balcones o terrazas.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
9	Transitar en zonas de parqueadero y rampas de acceso a más de 10 km/h.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
10	Lavado y reparación de vehículos, así como la fuga de aceites.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
11	No levantar los excrementos de las mascotas en áreas comunes.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso
12	Malas prácticas en el manejo de mascotas dentro de las zonas comunes.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Llamado de atención por escrito - citación al consejo acta de descargos - acción dependiendo del caso



DEPOSITOS PECUNARIOS

CONCEPTO	VALOR DEL DEPOSITO	PROCESO
Trasteos	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Se debe cancelar con la Administración; se devolver el dinero una vez se termine el trasteo y todo este en perfecto estado.
Alquiler de la sede social y/o Salón comunal	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Se debe Consignar en la cuenta de recaudo de Administración.

MULTAS

CONCEPTO	VALOR DE LA MULTA	PROCESO
No entregar a tiempo la sede social.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Cobro de la multa
Uso indebido de la sede social.	UNA (1) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	Cobro de la multa



HORARIOS

CONCEPTO	HORARIO	PROCESO
Ejercicio de arte, oficio o profesión de índole (arreglos locativos, practica de instrumentos musical, etc.)	Lunes a viernes de 8 am a 5 pm / sábado de 9 am a 2 pm	Solicitar autorización por escrito a la Administración Diligenciando formato
Entrada y salida de trasteos.	Lunes a sábado de 8 am a 5 pm	Solicitar autorización por escrito a la Administración Diligenciando formato

ARTÍCULO 110. EJECUCIÓN DE SANCIONES. Las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias se podrán hacer exigibles ante las autoridades jurisdiccionales competentes, si fuere el caso por los medios legalmente establecidos.

Parágrafo. Estarán igualmente sujetos a las anteriores sanciones, las personas que infrinjan normas del Código de policía, tránsito, bomberos y demás normas legales vigentes.

ARTÍCULO 111. OTRAS SANCIONES.

- Privación al derecho de ser delegado o miembro del Consejo de Administración, en el caso de no encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad.
- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a la Asamblea General. La multa será el equivalente a una (1) cuota de administración vigente, cuando no se asista o nombre representante para atender citación a Asamblea General ordinaria o extraordinaria.



- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- Reparaciones por daños causados directa o indirectamente a las propiedades privadas o comunes del condominio, o restablecimiento de derechos a terceros.

ARTÍCULO 112. Las sanciones previstas en este reglamento o las impuestas por la Asamblea General y las que cree el Consejo de Administración, junto con el administrador en casos de necesidad general:

- 1) Son de conocimiento público en general, obligatorio, solidario, consultado con el debido proceso y el derecho de defensa y de contradicción.
- 2) El propietario sancionado podrá impugnar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la comunicación respectiva, las sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias.
- 3) En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.
- 4) El administrador será responsable de ejecutar las sanciones impuestas, si es necesario acudiendo a las autoridades competentes.
- 5) No obstante, lo dispuesto en el presente capítulo, el administrador podrá iniciar acciones policivas frente a las irregularidades que, de acuerdo con el Código Nacional de Policía, constituyan contravenciones sancionables por esas mismas normas o acciones judiciales en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad o estética del Conjunto o el buen nombre de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento.

JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

INHABILIDADES PARA A SER ELEGIDO: No podrán ocupar los cargos de miembros de Consejo de Administración, Comités de convivencia, y demás que se creen, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en curso en una de las causales de indignidad.

AMIGABLE COMPONEDOR: El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

SECCIÓN 19. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS

Artículo 113 Falta Leve: De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad y seguridad del conjunto.



Artículo 114 Falta Grave: Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.

Artículo 115. Falta Muy Grave: Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de policía, el Administrador impondrá a los infractores de las normas contenidas en este Reglamento de Convivencia las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001. Para la imposición de las sanciones se han categorizado 3 niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada y grave, las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

Artículo 116 Categoría 1 - Falta Leve:

- 1) Llamado de atención por escrito, si la falta es reiterativa el consejo de administración es el garante de imponer la multa sobre la falta cometida, la cual puede ser de una (1) cuota de administración y/o restricción de uso y goce de las áreas comunes: **parqueadero, salón comunal, piscina, BBQ.**

Artículo 117. Categoría 2 - Falta Grave:

1. Llamado de atención escrito y de una (1) hasta tres (3) cuotas mensuales de Administración dependiendo de la cantidad de faltas cometidas y/o restricción de uso y goce de las áreas comunes.

Artículo 118. Categoría 3 - Falta muy Grave:

1. Llamado de atención escrito y de cuatro (4) hasta Diez (10) cuotas mensuales de Administración dependiendo de la cantidad de faltas cometidas y/o restricción de uso y goce de las áreas comunes.

Parágrafo:

1. La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave.



3. La reincidencia en una falta grave, revisión por parte del Consejo, quien analizará la situación y evaluará la necesidad de interponer una querrela policial.

CAPITULO X. DISPOSICIONES FINALES

SECCIÓN 20. AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANTES DE LA COPROPIEDAD.

Artículo 119. La Asamblea General de copropietarios reconoce la autoridad del Consejo de Administración, la Administración y los guardas de seguridad de la copropiedad, para hacer cumplir las normas del presente reglamento.

FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, Art. 55).

También tendrá algunos requisitos e incompatibilidades reglamentadas en el presente documento, puesto que no lo hace la ley, por lo que se establecen los siguientes aspectos para tener en cuenta:

El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre esta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de esta.

- Los miembros del Consejo ejercerán su cargo "Ad honorem" y cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuarán siempre en función del bien común. Los representantes al Consejo de Administración deben ser propietarios y haber observado siempre una conducta impecable; deben caracterizarse por su puntual y estricto
- cumplimiento de todas las normas del Reglamento de propiedad horizontal.
- Los miembros del Consejo de Administración no pueden ser parientes del Administrador, Contador, ni del Revisor Fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y la autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
- En consecuencia, ningún copropietario ni arrendatario podrá desempeñar el cargo de administrador por ética y conflicto de intereses que se pueda presentar ya que el cargo es remunerado en la copropiedad.



- Los miembros del Consejo deben actuar siempre en beneficio de la Copropiedad y no pueden aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.
- Los miembros del Consejo deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influencien sus determinaciones.
- Los miembros del Consejo de administración deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea, contemplada en el Reglamento y en este **MANUAL**.

FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de este comité, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, alternativas para la solución de conflictos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia y orientadas a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de buena vecindad.

Sus consideraciones se consignarán en actas que deberán ser firmadas por las partes y los miembros del Comité, y la participación de este será "Ad honorem". El comité de convivencia será integrado por un número impar de tres (3) o más personas que sean propietarios del conjunto y serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de Administración si así lo delega la asamblea, para un periodo de un (1) año.

Sus funciones, requisitos e incompatibilidades serán las siguientes:

- Los miembros del comité de convivencia no podrán ser a su vez miembros del consejo de administración por el mismo periodo.
- Presentar fórmulas de arreglo, orientadas a solucionar las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
- Llevar un libro donde se levante un acta suscrita entre las partes en conflicto y los miembros del comité de convivencia en donde se expresen los compromisos adquiridos y se consignen las consideraciones del comité y los arreglos propuestos para cada caso.



- Reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias de cada caso, con el fin de evitar tener que acudir a un tribunal de arbitramento.
- Estudiar y dar pronta respuesta a las inquietudes, sugerencias y solicitudes que presenten los copropietarios, el consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, el comité mismo o los residentes del conjunto en cuanto al **MANUAL DE CONVIVENCIA**. En estos casos, el comité realizará según sea pertinente el caso, el ajuste, adición o modificación del artículo o artículos en borrador y los presentará al consejo de administración quien deberá aprobar en primera instancia, dicha modificación y presentarla a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación final.
- El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.
- El comité de convivencia nombrará entre sus integrantes al presidente y al secretario.
- Los miembros del comité ejercerán su cargo cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuarán siempre en función del bien común.
- Deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento.
- No pueden aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.
- Los miembros del comité deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran en sus determinaciones.
- Deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento y en este **MANUAL**.

SECCIÓN 21. RELACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN CON LOS COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL.

Artículo 120. Los propietarios, residentes o quien los represente, deben tener claro que son responsabilidad de la Administración los temas estrictamente relacionados con las zonas comunes, La administración podrá orientar para resolver problemas de la propiedad privada, (goteras, humedades, etc.), pero en ningún caso podrá asumir responsabilidades.

Artículo 121. Las peticiones que cada copropietario deba realizar a la administración deben hacerse en forma clara y con el debido respeto a la dignidad humana.

Artículo 122. En cuanto a las personas que laboren para nuestro conjunto (Administrador, Revisor Fiscal, contador, asistentes, guardas de seguridad, aseadoras, oficios varios y demás), deberán observar y acatar debidamente este manual. Así mismo, deberán responder por todos y cada uno de sus oficios que les sean encomendados y ejecutarlos de manera eficiente y sin perjuicio para la copropiedad.



Artículo 123. Ningún residente o copropietario, por ningún motivo tendrá derecho a insultar, maltratar, irrespetar, agredir física o verbalmente a las personas que laboran para el conjunto. En caso de objetar algún acto o hecho que sea indebido a cualquiera de estas personas, se deberá proceder conforme lo establece este reglamento.

Artículo 124. Ninguna persona que labore para el conjunto tendrá derecho a insultar, maltratar, irrespetar, agredir física o verbalmente a los copropietarios y/o residentes. En caso tal, se procederá a imponer las correcciones pertinentes, so pena de las acciones penales legales que se le impongan.

Parágrafo: En el caso de los guardas de seguridad, deberán seguir al pie de la letra los parámetros establecidos en sus directrices legales y según sean sus funciones, en caso de alguna eventualidad en la que requiera la utilización de la fuerza física o en casos altamente extremos, la utilización de su arma No letal.

Artículo 125. La respuesta que la administración deba darle a las peticiones de los copropietarios debe hacerse de acuerdo con los términos de ley.

Artículo 126. En caso de urgencia el guarda de seguridad que se encuentre de turno se comunicará con la administración para que intervenga en el asunto, si es de su competencia o remita al copropietario o residente a la autoridad que corresponda.

Artículo 127. El horario de atención por parte de la administración será de acuerdo como se haya establecido en el contrato de prestación de servicios y orientación del Consejo de Administración.

Artículo 128. El seguimiento a las peticiones y sus respuestas serán ejercidos por el Consejo de Administración en la reunión mensual ordinaria y tomará acciones respecto de aquellas que no se ha dado solución.

Artículo 129. Los documentos de la copropiedad son de carácter reservado y estarán bajo custodia del administrador o quien haga sus veces en su calidad de representante legal, sin embargo, se podrá ejercer el derecho a la inspección directamente en la oficina de administración, con previo aviso para su alistamiento.

SECCIÓN 23. MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 130. El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior a la mitad más uno de los coeficientes que integran la propiedad. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título del **CONJUNTO VALLESUE PROPIEDAD HORIZONTAL**.

ARTÍCULO 131. La Asamblea debe nombrar un comité para gestionar junto con el Administrador el Plan o Sistema de Gestión y seguridad y salud en el trabajo con el fin de regular los Riesgos y Emergencias dentro del conjunto. También se organizará un grupo de brigadistas en caso de desastres como un terremoto, reglamentado por el Decreto Nacional 976 de 1997.



ARTÍCULO 132. APROBACIÓN Y VIGENCIA.

El presente documento fue revisado por los miembros del **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023 -2024**. para su revisión y adecuación para posterior presentación ante la Asamblea general Ordinaria de copropietarios del Conjunto Vallesue Propiedad Horizontal, para su aprobación.

El presente manual de convivencia una vez adoptado, conforme a los requisitos legales y estatutarios empezara a regir a partir del día hábil siguiente a la fecha de publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FLANDES, TOLIMA, ABRIL 13 DE 2025



**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO VALLESUE PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 900.999.801-5**