

CONDOMINIO CAMPESTRE LA TRAVIATA

**VIVIR EN ARMONÍA CON LA NATURALEZA,
CONSERVARLA Y RESPETARLA**



MANUAL DE CONVIVENCIA

Febrero de 2019



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I.	OBJETO
CAPÍTULO II	OBJETIVOS
CAPÍTULO III.	NATURALEZA Y DOMICILIO
CAPÍTULO IV.	RECURSOS Y PATRIMONIO
CAPITULO V.	DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y RESIDENTES
CAPITULO VI.	DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS
CAPITULO VII.	DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN
CAPITULO VIII.	DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
CAPITULO IX:	CONDUCTAS OBJETO DE SANCION
CAPITULO X:	ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCION
CAPITULO XI:	CLASIFICACIÓN DE FALTAS
CAPITULO XII.	SANCIONES
CAPITULO XIII:	CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
CAPITULO XIV:	PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LA SANCION
CAPITULO XV:	EJECUCION DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS
CAPITULO XVI:	IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS
CAPITULO XVII:	SEGURIDAD
CAPITULO XVIII:	PARQUEADEROS Y VEHICULOS
CAPITULO XIX:	DAÑOS OCASIONADOS POR VEHICULOS A BIENES DE USO COMÚN O TERCEROS
CAPITULO XX:	TRASTEOS Y MUDANZAS
CAPITULO XXI:	ASEO AREAS COMUNES
CAPITULO XXII:	ANIMALES DOMESTICOS
CAPITULO XXIII:	SALONES COMUNALES
CAPITULO XXIV:	SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON COMUNAL
CAPITULO XXV.	ZONAS COMUNALES
CAPITULO XXVI.	DE LOS BIENES DE USO COMUN
CAPITULO XXVII.	VISITAS o TRABAJADORES EXPORÁDICOS
CAPITULO XXVIII.	DESCANSO Y TRANQUILIDAD
CAPITULO XXIX:	REUNIONES AREAS COMUNALES
CAPITULO XXX.	SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL

MANUAL DE CONVIVENCIA CONDominio CAMPESTRE LA TRAVIATA

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y residentes de los lotes y casas que conforman la copropiedad, en armonía con la ley 675 y el reglamento de propiedad horizontal.

INTRODUCCIÓN

La convivencia, es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.



La Ley 675 de 2001, que regula el nuevo régimen de Propiedad Horizontal, en el numeral 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores” El artículo 2, numeral 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, condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se precie de un mínimo grado de

socialización y formación académica, además del respeto por y hacia los demás. En aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra convulsionada sociedad.

Es necesario sensibilizarnos frente a éstas 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.

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 misma. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro condominio será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia.

CAPITULO I. OBJETO

El manual de convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, Administrador, Consejo de Administración, propietarios y tenedores.

En el Manual de Convivencia se registran las conductas o actos permitidos así como los no permitidos que deben ser sancionados. Por lo tanto, se establecerán procedimientos para que los propietarios o tenedores de los bienes privados no incurran en estos y no sean sancionados.

CAPITULO II. OBJETIVOS

El manual de convivencia del Condominio Campestre “LA TRAVIATA” tiene como objetivos:

1- Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Condominio, y de las demás personas que con ellas conviven, para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.

2- Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre La Traviata, en el presente estatuto y en las normas que en adelante se establezcan legalmente.

3- Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

CAPITULO III. NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTICULO 1. El Condominio Campestre La Traviata, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.



ARTICULO 2. El Condominio Campestre La Traviata, tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Condominio , organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ARTICULO 3. El domicilio legal del Condominio Campestre La Traviata, es Kilómetro 8 vía La Mesa – San Joaquín vereda La Trinita como se estipula en las escrituras públicas, y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía Ley 1801 de 2016, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

CAPITULO IV. RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTICULO 4. Los recursos del Condominio Campestre La Traviata, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Condominio en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTICULO 5. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial campestre, lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

ARTICULO 6. El patrimonio del Condominio Campestre La Traviata, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPITULO V. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los copropietarios y residentes.

ARTICULO 7. Los propietarios de lotes, arrendatarios y ocupantes de cada casa y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTICULO 8. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de casa o lote, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.



PARÁGRAFO. Se considera robo el retirar los frutos de los árboles presentes en los lotes que no son de su propiedad. Los frutos de zonas comunes, pueden ser recogidos por los copropietarios o residentes y esto se deberá hacer en pequeñas cantidades y con las debidas técnicas de cuidado, evitando el daño de las plantas.

ARTICULO 9. Es función prioritaria de la comunidad participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de copropietarios, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener los lotes y viviendas en óptimas condiciones de seguridad y salubridad; Evitando la propagación de plagas, roedores o cucarachas hacia los predios vecinos.

ARTICULO 10. El copropietario o residente, podrá habitar el inmueble con las personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Condominio. Así mismo deberá dejar por escrito los nombres de las personas autorizadas para entrar a la propiedad y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

ARTICULO 11. Todas las casas del Condominio Campestre La Traviata, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

ARTICULO 12. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ARTICULO 13. Los habitantes del Condominio Campestre La traviata se caracterizan por estar en armonía con la naturaleza. Las especies animales son tratadas con respeto y las especies vegetales se tratan con las técnicas adecuadas para su preservación. No atentamos contra la integridad de la naturaleza.



ARTICULO 14. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Condominio las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General.
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Respetar y cuidar los bienes comunes, para lograr su buena conservación.
5. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
6. Cuidar las zonas verdes y demás zonas comunes del Condominio y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
7. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Condominio, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.

8. Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la Administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
9. Ejecutar, de inmediato, en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades. Caso contrario responderá por los daños caudados por tal omisión.

ARTICULO 15. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

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

2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Condominio, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.

3. Solicitar y obtener la autorización escrita del Administrador, con apoyo del Consejo de Administración.

4. Debe pedir permiso para uso del agua necesaria para construcción.

5. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del Condominio serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establezca en asamblea general.

6. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.



CAPITULO VI. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS



ARTICULO 16. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y con este manual, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

ARTICULO 17. Enajenar, gravar dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Dando a conocer las normas de convivencia de obligatorio cumplimiento.

ARTICULO 18. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.

ARTICULO 19. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

Parágrafo: En caso de encontrarse el propietario en mora de cuotas ordinarias y/o extraordinarias, tendrá derecho a participar con voz y con voto.

ARTICULO 20. Solicitar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTICULO 21. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual convivencia.

ARTICULO 22. Solicitar a la administración la debida información contable, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable o cualquier otra operación, previa solicitud escrita.

ARTICULO 23. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ARTICULO 24. Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, sede comunal, piscina y demás, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

CAPITULO VII. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 25. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del Condominio Campestre La Traviata, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, los diez (10) primeros días de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio, basados en la ley 675 de agosto de 2001.

ARTICULO 26. Las cuotas de que trata el artículo anterior que sean canceladas dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes, tendrán un descuento del 10%. A partir del undécimo día se cobrará el valor normal y posterior al día 30 de cada mes, se cobrarán los intereses moratorios sin superar el máximo legal.

ARTICULO 27. La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio decretados por la Superintendencia bancaria financiera,

ARTICULO 28. Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses anteriormente señalados después del mes vencido. Para las cuotas extraordinarias, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios. Los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

PARÁGRAFO: En caso que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a cuenta y se cargara contablemente en el

siguiente orden, 1º. Intereses de mora, 2º. Cuotas de extraordinarias, 3º Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.

ARTICULO 29. El representante legal del Condominio, estará facultado para cobrar pre-jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.

PARÁGRAFO 1. En cuanto a las cuotas de administración, extraordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.

PARÁGRAFO 2. Los copropietarios que sean declarados en mora, además perderán el derecho a usar los bienes comunales rentables, hasta tanto no cancele la totalidad de la obligación.

CAPITULO VIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 30. DEFINICIÓN.

Organismo conciliador de la propiedad horizontal del Condominio Campestre La Traviata. Este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.



ARTICULO 31. FUNCIONES. Son las siguientes:

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Condominio 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 la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.

2. Intentar conciliación entre las partes es el requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, y no se hará justicia por cuenta propia.

3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

4. Apoyar con los procedimientos reglamentarios para el buen uso del Condominio.

5. Las demás consideraciones de las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía.

ARTICULO 32. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Condominio, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, 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 consignaran en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité.

PARÁGRAFO: 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.

CAPITULO IX: CONDUCTAS OBJETO DE SANCION

ARTICULO 33. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, las siguientes:

1. Cambiar el destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o tenedores.

4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores.

5. Afectar la salud pública de las personas.



*JILGUERO DORADO
(SICALIS FLAVEOLA)*

6. Atentar contra la vida animal o deteriorar la naturaleza.

7. Está prohibido maltratar animales y tumbar árboles.

8. No ejecutar, prontamente, las reparaciones locativas al interior del bien privado que puedan afectar a los demás propietarios o tenedores.

9. Adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento.

10. Faltar el respeto a los porteros o personal de administración.

11. Hurtar o apropiarse de objetos ajenos. Los visitantes o residentes de la La Traviata nunca se encuentran cosas, *“todo tiene dueño”*.

PARAGRAFO. Las conductas enumeradas del 1 al 7 y 9 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedores, administrador o integrante del consejo de administración. De no acudir a las autoridades, se deben iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del consejo de administración o asamblea general de propietarios.

CAPITULO X: ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCION

ARTICULO 34. ACTIVIDADES 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 a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, para lo cual se registran las siguientes:



1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. La generación de olores nocivos por descomposición de alimentos, basuras. Estas pueden atraer roedores y plagas.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado y dejar residuos en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera del área de recolección correspondiente.
5. La falta de mantenimiento de espacios dedicados a las mascotas.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el código nacional de la policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

ARTICULO 35. ACTIVIDADES INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del consejo de administración, conductas como:



1. La prostitución en las unidades privadas o comunes.
2. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
3. El ejercicio de prácticas abortivas.
4. La utilización de la unidad privada o común para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
5. El empleo de la unidad privada o común para el establecimiento de juegos de azar.
6. Transitar en ropa interior, vestido de baño o sin ropa en zonas comunes.

7. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el código nacional de policía.

ARTICULO 36. ACTIVIDADES INCOMODAS: son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración como:

1. La emisión excesiva de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.



2. Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, etc.

3. Las reuniones o las fiestas en horas diurnas o nocturnas con alto volumen.

4. Las reuniones o las fiestas en las propiedades privadas o en salón social pueden hacerse hasta las 2:00 a.m.

5. El ruido generado por un vehículo o por motores sin silenciador o cualquier instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.

6. Activar campanas o alarmas sin causa justificada

7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.

8. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole domestica ocasione ruido molesto al vecino.

9. Quien transite imprudentemente en las vías y ocasione accidentes que puedan afectar la integridad o la vida humana o animal.

10. Quien arroje basura u otros objetos en zonas comunes.

11. 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.

12. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.

13. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino del lote o de la casa.

14. Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores o poseedores generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.

15. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad, salvo permiso de la asamblea.

16. Utilizar las ventanas, balcones o espacios visibles a las zonas comunes para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc.

ARTICULO 37. ACTIVIDADES PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas. Serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, pólvora y fuegos artificiales.

2. El almacenamiento innecesario o para destino comercial de gasolina, petróleo y cilindros de gas.

3. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

4. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.



ARTICULO 38. ACTIVIDADES DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble. Serán objeto de sanción

de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o el consejo de administración. Estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro.

MÁXIMO PESO



1. Durante construcción o arreglos locativos de zonas privadas y comunes. Con piso seco, se autoriza el movimiento de carga menor a 10 Toneladas. Con piso fangoso no se permite el paso de vehículos de carga. Cualquier daño causado por exceso de peso debe ser reparado por el residente responsable, previa autorización y posterior aceptación del administrador o del consejo.

2. Cualquier daño causado a los espacios comunes o privados, durante la construcción o arreglos locativos de zonas privadas, debe ser reparado por el residente responsable, previa autorización y posterior aceptación del administrador o del consejo.

3. En caso de renuencia por parte del responsable, la administración realizará la contratación de servicios técnicos o profesionales para el arreglo. El costo se cargará al responsable de los daños causados.

4. Almacenar sustancias químicas que comprobadamente presenten efectos dañinos para el condominio

ARTICULO 39. ACTIVIDADES PROHIBIDAS: Todas las actividades consideradas ilegales desde el código de policía y las enumerada, desde el artículo 34 hasta artículo 38, son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o el consejo de administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional, el régimen de la propiedad horizontal y el presente Reglamento.

CAPITULO XI: CLASIFICACIÓN DE FALTAS

ARTICULO 40. FALTA LEVE. Se considera falta leve cuando se infringen las normas del manual de convivencia incomodando a los copropietarios sin daño físico o moral a personas, sin daño a la naturaleza, animales o vegetales, o sin daño a bienes comunes o privados.

ARTICULO 41. FALTA LEVE CON RECURRENCIA. Se considera recurrencia si la falta leve es cometida más de dos (2) veces.

ARTICULO 42. FALTA GRAVE. Se considera falta grave cuando se infringen las normas del manual de convivencia, causando daños físicos a persona, a la naturaleza, a los animales, a las plantas o a bienes privados o comunes o causando daños psicológicos a persona. También se considera falta grave el irrespeto a los trabajadores del condominio, quienes en el cumplimiento de las funciones establecidas fuesen agredidos física o verbalmente.

ARTICULO 43. FALTA GRAVE CON RECURRENCIA. Se considera recurrencia si la falta grave es cometida más de dos (2) veces.

ARTICULO 44. FALTA GRAVÍSIMA. Se consideran faltas gravísimas las demás contempladas en el Código Nacional de Policía Ley 1801 del 29 de Julio 2016

CAPITULO XII. SANCIONES

ARTICULO 45. Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales deberán ser aprobadas por el Consejo de administración, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta:

PARÁGRAFO 1. Se sanciona la falta leve con un llamado de atención personal o por escrito.

PARÁGRAFO 2. La falta leve con recurrencia se sanciona con amonestación pública en cartelera y una multa de 2 SMDLV.

PARÁGRAFO 3. La falta grave se sanciona con restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales tales como salón comunal, piscina, zona de lectura, parqueaderos comunes y otros. Además, la falta grave se sanciona con una multa de 10 SMDLV.

PARÁGRAFO 4. La falta grave con recurrencia se sanciona con restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales, como salón comunal, piscina, zona de lectura, parqueaderos comunes y otros. Además, la falta grave con recurrencia se sanciona con una multa de 2 Cuotas mensuales de administración.

FORMATO N° 1 PRESENTACIÓN DE QUEJAS O INFORMACIÓN ANTE ADMINISTRACIÓN, POR CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN.
Capítulo IX del Manual de Convivencia.

FECHA:

Nombre del propietario afectado	
Casa N°:	
Correo electrónico del afectado:	prop.
Fecha de la situación:	
Nombre del causante de la situación y/o Número de casa:	
Descripción de la situación:	

Firma del afectado

Firma de administrador

1. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediadas a través de estas vías y contempladas en el código Nacional de Policía.

2. La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 25% por cada vez.

3. Para aplicar sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a- Recepción de quejas o información a través de la administración (Formato 1).
- b- b- Comprobación del hecho por el administrador y Comité de Convivencia.

c- Notificación del hecho verbal o escrito al infractor (Formato 2).

d- Presentación de descargos por parte del inculcado, dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la notificación.

e- Decisión y aplicación de la sanción por parte del administrador y Comité de Convivencia.

f- Contra la providencia procede el recurso de reposición y en subsidio en la apelación ante el Consejo de la Administración.

g- Trámite judicial o policivo según sea el caso, por parte del administrador.

Formato N° 2 Notificación de conductas o actividades que incumplen el Manual de Convivencia La Traviata (Artículos 47 y 48)

Fecha: _____

Nombre del Propietario notificado: _____

Conducta adversa: _____

Tipo de conducta o actividad (Capítulo XI): _____

Gravedad de la conducta (Capítulo X): _____

Plazo para solucionar o evitar reincidencia: _____

Plazo para responder: _____

OBSERVACIONES: _____

Firma del Propietario notificado _____ Firma del Administrador _____

CAPITULO XIII: CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 46. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar, a la imposición de las multas sucesivas mientras persista el incumplimiento.

PARÁGRAFO. Las multas no podrán ser superiores cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor y a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumada no

podrán exceder de 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

ARTICULO 47. Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

1. Oficiarle al propietario o tenedor una notificación por parte del administrador, para que su conducta que infringe la ley o el reglamento se corrija y se acoja a las normas.

2. Indicándole el plazo para solucionar unilateralmente su conflicto o controversia.

3. De no corregir la conducta y vencerse el término, el administrador deberá comunicarlo al consejo de administración, si es de su competencia para que aplique las sanciones como son: Imposición de multas o restricción al uso de bienes comunes.

4. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la expresa común mensual que le corresponde a la unidad privada y que sumadas todas no pueden exceder 10 veces el valor de las expensas.

5. Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, como salón comunal, piscina, zona de lectura, parqueaderos comunes y otros.

PARAGRAFO 1. Es de resaltar y explicar que el incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias, no es otro que el incumplimiento del contrato denominado propiedad horizontal, en aplicación al título I del artículo 1494 al 1766 del Código Civil.

PARAGRAFO 2. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

PARAGRAFO 3. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Todo persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. INC 2: así los padres son

responsables del hecho que causen sus hijos menores o menores a su cargo.

PARAGRAFO 4. Las sanciones por conductas o por daños causados por visitantes o personal autorizado serán aplicadas a los propietarios del lote o inmueble que hayan autorizado su ingreso.

PARÁGRAFO 5. Las sanciones previstas serán impuestas por el consejo de administración.

CAPITULO XIV: PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LA SANCION

ARTICULO 48. Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente proceso:

1. El comité de convivencia formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, de igual manera indicará el plazo para la respuesta.

2. El consejo de administración en plazo similar evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

3. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el consejo de administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante la misma Junta quien tiene tres días para resolver la sanción a aplicar.

4. Agotado el recurso anterior el sancionado podrá acudir durante los ocho días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es

la Asamblea general, la cual será citada a Asamblea extraordinaria y en donde se definirá la sanción en forma definitiva. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

CAPITULO XV: EJECUCION DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 49. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 9 del capítulo IX del presente manual, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

CAPITULO XVI: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 50. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XVII: SEGURIDAD

ARTICULO 51. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Condominio, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que los visitantes se encuentren autorizados previamente para su ingreso al condominio.

2. El portero podrá requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retiren los empleados al servicio de los copropietarios.

3. No se permitirá entrar a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Las personas de las empresas de servicios públicos tienen que ser acompañados por los residentes interesados para la verificación de daños. A estos empleados se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.

4. A la caseta de la portería tendrá acceso únicamente el personal de la administración. Se solicita advertir a personal ajeno no permanecer en la portería.

5. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la administración.

6. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena. Tratándose de funcionarios de empresas servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva.

7. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, dineros y llaves de otras personas. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.

CAPITULO XVIII: PARQUEADEROS Y VEHICULOS

ARTICULO 52. Se deberá cumplir lo estipulado en el artículo 49 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Uso de parqueaderos y otros bienes comunes.

PARAGRAFO. Ocasionalmente con motivo de una celebración especial, el Consejo de administración, podrá autorizar el uso temporal de zonas comunes y destinarlas para parqueaderos provisionales para visitantes.

ARTICULO 53. Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo al artículo 39 del presente manual.



1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.

2. Lavar los vehículos excepto limpiar o polichar.

3. Suprimir el tubo de escape de gases

4. Hacer uso del pito en cualquier circunstancia.

5. Activar la alarma de su vehículo cuando esta esté defectuosa o supersensible.

6. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del condominio es de 10 kilómetros por hora.

7. No obstaculizar el tránsito en vías comunes y no parquear en sitios no permitidos.

CAPITULO XIX: DAÑOS OCASIONADOS POR VEHICULOS A BIENES DE USO COMUN O TERCEROS



ARTICULO 54. Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones del Condominio será informado al administrador, quien caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado, acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, este podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin reiniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

PARÁGRAFO 1. Los daños causados a la infraestructura por exceso de peso de los vehículos (Máximo 10 Toneladas) serán

sancionados al propietario causante. Cuando el suelo está fangoso es más susceptible de daño.

PARÁGRAFO 2. Las sanciones por daños causados por los vehículos de los visitantes serán aplicadas a los propietarios del lote o inmueble que hayan autorizado su ingreso.

CAPITULO XX: TRASTEOS Y MUDANZAS

ARTICULO 55. Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la administración de la unidad, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la administración con tres (3) días de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que efectuar el trasteo y haber cancelado las cuotas de administración hasta el mes en que se efectúe la mudanza

PARAGRAFO 1. Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la administración no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tenga su paz y salvo.

PARAGRAFO 2. Para el retiro de electrodomésticos o enseres, del condominio, deberán informar a la administración.

PARÁGRAFO 3. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá pagar el costo de los arreglos requeridos. El horario del trasteo será de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. De lunes a domingo o de acuerdo a lo estipulado por la ley.

CAPITULO XXI: ASEO AREAS COMUNES

ARTICULO 56. Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.

CONDOMINIO CAMPESTRE "LA TRAVIATA"
COMUNICADO

Se informa a los propietarios del condominio, que ya está a disposición el **Styl** de basuras.

Para su manejo se seguirá lo registrado en el manual de convivencia...

CAPITULO XXI: ASEO AREAS COMUNES. ARTICULO 56. Numeral 2. Clasificar las basuras e introducirlos en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en las canchales ubicadas en el cuarto de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a los inmuebles.

Las ventanitas abren empujándolas en el centro junto a cada cerrojo con candado.

Para la clasificación de basuras en el condominio se utiliza la siguiente codificación:

1. Color verde: Residuos reciclables aprovechables (plásticos, tarros de detergente, bolsas de leche, bolsas de agua, latas y vidrios, etc.)
2. Color Naranja: Residuos reciclables aprovechables (Papel periódico, archivos, cartón, cajas de cereal, etc.)
3. Color azul: Residuos no aprovechables (deshechos de comida, papel higiénico, desperdicios vegetales, envases de poliestireno termoexpandible, "copiar", servilletas, etc.)



Administración
Noviembre 8 de 2018

Comité de Convivencia

2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a los inmuebles.

3. Por obvias razones las unidades habitacionales se encuentran ubicadas en zonas donde existen animales, pero se debe evitar la proliferación de plagas como cucarachas, roedores e insectos propios de las basuras. Para evitarlo se deben recoger y empacar muy bien y continuamente las basuras consideradas como residuos de alimentos.

4. Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, aún en forma temporal.

PARAGRAFO 1. En caso de construcción o remodelación de las unidades habitacionales, se prohíbe dejar residuos, escombros o materiales en las vías o en zonas comunes.

PARAGRAFO 2. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas o vidrios de las ventanas que se encuentren visibles a zonas comunes.

CAPITULO XXII: ANIMALES DOMESTICOS

ARTICULO 57. En concordancia con el Nuevo Código Nacional de policía, el presente manual de convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales, capítulo 4 de la citada normatividad. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán mecedores de las sanciones mencionadas en el artículo 45 del presente manual, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

ARTICULO 58. Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.



ARTICULO 59. Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de

hacerse merecedor a las sanciones de que habla el artículo 39 de este manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para las personas.

2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.

3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores de animales domésticos, correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108B y demás legales vigentes, cuando se desplacen por espacio público.

4. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica y demás vacunas y controles para el caso de otras especies animales. En casos que se requiera, estas certificaciones deberán ser presentadas, por parte de los propietarios de mascotas, al administrador del condominio.

5. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.

PARAGRAFO. Los vigilantes del Condominio se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales no deseados (Enfermos, agresivos, sin dueño aparente etc.) al condominio. Toda mascota que ingrese debe tener un responsable por sus acciones.

CAPITULO XXIII: SALONES COMUNALES

ARTICULO 60. Se denomina salón comunal al salón construido para los residentes de carácter social o familiar. Para hacer uso del



salón comunal se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. La persona ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler de la sede social es el administrador.

2. Las solicitudes deben ser recibidas por el administrador mínimo con 5 días de anticipación a la fecha del evento. La adjudicación de la sede

quedará sujeta a la disponibilidad de la misma.

3. No se alquilará la sede social para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso, excepto si se trata de seminarios o eventos similares autorizados por el consejo de administración o el administrador.

4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar la sede social mientras tenga una deuda pendiente con el Condominio, ya sea con la administración o cualquier otro rubro debido a una sanción por infringir

las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.

5. El costo del alquiler del salón será estipulado por el Consejo de administración y se determinará dependiendo de la duración del mismo, además se cancelará una suma equivalente al valor del alquiler como depósito, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento. Cabe aclarar que el único responsable, de la sede social y del comportamiento de los invitados, es el propietario o arrendatario que alquila el salón.

6. Los costos de alquiler del salón y el servicio de aseo, se deben cancelar mínimo 5 días antes de la fecha del evento, con el fin asegurar la reserva, si no se hiciere el administrador podrá adjudicar la sede otras personas que tengas solicitud escrita para ese día y hayan cumplido con los requisitos exigidos.

PARAGRAFO. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

7. Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 5 salarios mínimos vigentes, el arrendador de la sede deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.

8. Para recibir la sede social el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.

9. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario máximo a las 9:00 a.m. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de 3 salarios diarios legales vigentes, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador el copropietario deberá hacer firmar una constancia por

el portero o recogedor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.

10. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del Condominio diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para los demás residentes.

11. La sede social se alquilará en el horario máximo que disponga la administración y no deberá sobrepasar las 2:00 a.m.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración o Consejo de administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido.

CAPITULO XXIV: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON COMUNAL

ARTICULO 61. Las sanciones para este tipo incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.

2. Pérdida del derecho del uso del salón comunal hasta por tres meses, cuando la falta es por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho del uso hasta por un año.

3. Multa por un valor equivalente a una (1) cuota de administración.

4. Ser denunciado ante las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPITULO XXV. ZONAS COMUNALES

ARTICULO 62. Del proceder en las zonas comunes.

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas verdes, jardines, zonas de entretenimiento, piscina etc. Y las sanciones correspondientes se aplicarán a los propietarios del lote o inmueble que hayan autorizado su ingreso.



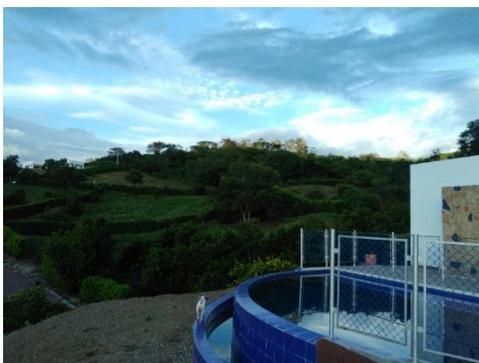
2. Se prohíbe talar árboles (vivienda de aves), prender fogatas, fumigar externamente o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del condominio.

3. Todos los residentes del Condominio deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, piscina, etc.

4. Todos los niños menores de 8 años deben estar, en las zonas comunes, acompañados por mayores encargados de cuidarlos

5. La administración asumirá el mantenimiento de las zonas comunes.

ARTICULO 63. Piscina. Para uso de las piscinas privadas o comunes, se debe dar cumplimiento al **DECRETO 554 DE 2015, que reglamenta la ley 1209 de 2008.** En la piscina y demás zonas comunes, los niños menores de 12 años deben estar acompañados por padres o un adulto responsable.



PARÁGRAFO 1. Los sistemas para abrir las puertas de las piscinas están diseñados para evitar que los niños ingresen sin permiso. Solicite, a la administración, las indicaciones para abrir. No dañe el sistema.

PARÁGRAFO 2. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas durante el uso de la piscina. Prohibido fumar en el espacio delimitado para la piscina y la música que se escuche durante el uso de la piscina, debe estar a volumen moderado para no incomodar a los demás habitantes. El horario de la piscina es desde las 10:00 a.m. hasta las 6:00 p.m.

PARÁGRAFO 3. Por los daños causados se hará responsables a los copropietarios que estén haciendo uso de este bien común. Se recuerda usar un vocabulario decente en todos los espacios comunes.

CAPITULO XXVI. DE LOS BIENES DE USO COMUN

Los propietarios de unidades privadas y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

ARTICULO 64. Obligaciones.



1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Condominio.

2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del

Condominio.

3. Evitar que la zona de acceso peatonal sean destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que se impide el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Condominio.

4. Recoger los excrementos que su mascota deja en las zonas comunes interiores. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa.

5. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 p.m. y antes de la 6:00 a.m.

ARTICULO 65. Prohibiciones.

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.

2. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Condominio, sin autorización previa del consejo de administración o del administrador.

3. Tener dentro del condominio animales como perros, gatos, conejos, etc., que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes

4. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales con vías de acceso, zonas verdes, puertas de unidades privadas, zonas sociales, etc.

5. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del condominio.

CAPITULO XXVII. VISITAS o TRABAJADORES

ARTICULO 66. Sin excepción el ingreso de visitantes y de personas que realicen labores de servicio doméstico o cualquier otra labor de mantenimiento, serán autorizados por la casa receptora y estarán bajo su responsabilidad.

PARAGRAFO. En caso de ingreso al Condominio de personas del servicio doméstico, estas deben ser anunciadas por la **casa** receptora por escrito indicando que días específicos se le permitirá el ingreso así como el nombre y apellido, documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.

CAPITULO XXVIII. DESCANSO Y TRANQUILIDAD



ARTICULO 67. Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con

nuestros copropietarios.

ARTICULO 68. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran con el sistema de amonestación, como lo establece el Código Nacional de la Policía, libro segundo titulado: “DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA”. En caso de reincidencia la multa será de (1) una cuota de administración. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables se instaurará la querrela policial respectiva. Por parte del vecino afectado o del administrador.

ARTICULO 69. El horario para adelantar construcciones, reparaciones o reformas en los inmuebles, será de lunes a viernes en horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y el sábado en horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. **Excepto que sea una reparación para evitar daños graves al condominio o a las propiedades, se prohíben estas actividades los domingos, los días festivos, en la temporada de fin de año, semana santa, semana de receso, en las fechas que determine el consejo de administración.**

PARÁGRAFO. Para realizar obras locativas, se requiere una comunicación por escrito a la administración informando: Clase de obra, duración de la misma, así como los datos personales de los trabajadores.

CAPITULO XXIX: REUNIONES AREAS COMUNALES

ARTICULO 70. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en el libro segundo, titulo I, capitulo II, numeral 5 del Código Nacional de Policía.

CAPITULO XXX. SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL



ARTICULO 71. La inasistencia de los propietarios o sus representantes a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción pecuniaria del 50% de la cuota de administración, cuando se realice la asamblea. La sanción será cancelada en la siguiente cuenta de administración, además el no pago

causará los intereses moratorios previstos en el reglamento de propiedad horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

PARAGRAFO. Los propietarios podrán delegar a otro propietario, uno por inmueble, para que los represente en la asamblea general, bien sea ordinaria o extraordinaria, para tal efecto se elaborará un poder en el cual se establecerán expresamente las facultades del representante.

El presente documento se aprueba por el Consejo de Administración según consta en sus actas de reunión y aprobado por la asamblea general en su reunión del día 3 de Febrero del año 2018.

CONDOMINIO CAMPESTRE "LA TRAVIATA" COMUNICADO

Se informa a los propietarios del condominio, que ya está a disposición el Shut de basuras.

Para su manejo se seguirá lo registrado en el manual de convivencia: CAPITULO XXI: ASEO AREAS COMUNES. ARTICULO 56. Numeral 2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a los inmuebles.

Las ventanas abren empujándolas en el centro junto a cada cerrojo con candado.

Para la clasificación de basuras en el condominio se utiliza la siguiente codificación:

1. **Color verde:** Residuos reciclables aprovechables (plásticos, tarros de detergente, bolsas de leche, bolsas de agua, latas y vidrios, etc.)
2. **Color Naranja:** Residuos reciclables aprovechables (Papel periódico, archivos, cartón, cajas de cereal, etc.)
3. **Color azul:** Residuos no aprovechables (deshechos de comida, papel higiénico, desperdicios vegetales, envases de poliestireno termoexpandible "icopor", servilletas, etc.)



Administración
Noviembre 8 de 2018

Comité de Convivencia

NOTAS

NOTAS

NOTAS

CHURRINCHE/ TITIRIBÍ PECHIRROJO
(PYROCEPHALUS RUBINUS)



JILGUERO DORADO
(SICALIS FLAVEOLA)



PERIQUITO DE ANTEOJOS
(*FORPUS CONSPICILLATUS*)



TAGUATÓ COMÚN
(*RUPORNIS MAGNIROSTRIS*)





Elaborado: Comité de Convivencia (Ligia Galindo A.; Cristina Nieto T. Myriam Moreno A.)

Revisado: Consejo de Administración (Diego Zabala, Guillermo Casas, Gustavo Monroy, Leticia Montoya, Edgar Robles, Carolina Reyes, Carmen Moreno, Nelly Bonilla, Aura Nelly Bayona,y Harbey Montoya)

GUAYACAN AMARILLO (OCOBO AMARILLO)

