

**MANUAL DE CONVIVENCIA Y USOS DE ZONAS COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA P.H
BOGOTÁ, D.C.**

INTRODUCCIÓN	3
CAPITULO I. OBJETIVO RESPONSABILIDAD Y LEGALIDAD	4
ARTÍCULO_1 OBJETIVO:	4
ARTÍCULO_2. RESPONSABILIDAD COMÚN:	4
ARTÍCULO_3. MARCO LEGAL:	4
CAPITULO II. DERECHOS, DEBERES Y FALTAS DE COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES.....	5
ARTÍCULO_4. DERECHOS FUNDAMENTALES:	5
ARTÍCULO_5. DEBERES Y OBLIGACIONES:	5
ARTÍCULO_6: FALTAS RELACIONADAS CON EL COMPORTAMIENTO SOCIAL.	6
ARTÍCULO_7. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.	7
ARTÍCULO_8. FALTAS CONTRA LA SALUBRIDAD PÚBLICA:	8
ARTÍCULO_9. FALTAS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE:	8
ARTÍCULO_10. FALTAS CONTRA LA INTEGRIDAD DE LAS ZONAS COMUNES:	8
ARTÍCULO_11. FALTAS CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD:	9
CAPITULO III SOBRE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS.....	9
ARTICULO_12. MASCOTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL:	10
ARTICULO_13. EJEMPLARES CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS:	10
ARTICULO_14. CONDUCTAS, NORMAS, DERECHOS Y MULTAS:	11
ARTICULO_15. PROHIBICIONES Y REGULACIONES SOBRE MASCOTAS:	12
CAPITULO IV DE LA SEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD Y EL USOS DE LAS ÁREAS COMUNES.	12
ARTÍCULO_16. CONTROL DE VISITANTES:	12
ARTÍCULO_17. VISITA DE FUNCIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS:	13
ARTÍCULO_18. CONTROL A LA SALIDA DE PAQUETES, MUEBLES Y ENSERES:	13
ARTÍCULO_19. INMUEBLES DESOCUPADOS, SIN HABITAR:	13
ARTÍCULO_20. TRASTEOS Y MUDANZAS:	14
ARTÍCULO_21. RESTRICCIONES DE ACCESO O SALIDA:	14
ARTÍCULO_22: NUEVOS PROPIETADRIOS Y/O INQUILINOS:	14
ARTÍCULO_23: RESTRICCIONES DE ACCESO O SALIDA:	14
ARTÍCULO_24. CORRESPONDENCIA:	15
CAPITULO V USO Y DISFRUTE DE LAS ZONAS COMUNES	15
ARTÍCULO_25. USO DE PARQUEADEROS DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES:	15
ARTÍCULO_26. USO PARQUEADERO DE VISITANTES:	16
ARTÍCULO_27. SOBRE EL SALÓN SOCIAL:	17

ARTÍCULO_28. PARQUE Y ZONA INFANTIL:	17
CAPITULO VI: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS.....	18
Y EXTRAORDINARIAS	18
CAPITULO VII PROHIBICIONES Y FALTAS EN GENERALES	18
ARTÍCULO_29. PROHIBIONES:	18
CAPITULO VIII REPARACIONES LOCATIVAS	19
ARTÍCULO_30. REPARACIONES LOCATIVAS:	19
CAPITULO IX DEUDORES MOROSOS	20
CAPITULO XX SOBRE SANCIONES EN GENERAL	20
ARTÍCULO_31. PROCEDIMIENTO ANTE INFRACCIIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y CONSIDERACIONES ESTABLECIDAS EN EL MANUAL DE CONVIVENCIA:	20
ARTÍCULO_32. APLICACIÓN ANTE INFRACCIONES:	21
CAPITULO XXI COMITÉ DE CONVIVENCIA	22
ARTÍCULO_33. DEFINICIÓN:	22
ARTÍCULO_34. CONFORMACIÓN:	22
ARTÍCULO_35. PLAN DE TRABAJO Y GESTIÓN:	22
ARTÍCULO_36. REQUISITOS PARA PERTENECER AL COMITÉ DE CONVIVENCIA:	22
ARTÍCULO_37. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:	22
ARTÍCULO_38. REGLAMENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:	24
ARTÍCULO_39. RELACIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA CON LOS RESIDENTES:	24

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de las disposiciones determinadas en la **Ley 675 de agosto de 2001** relacionadas con la **PROPIEDAD HORIZONTAL** y el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HHACIENDA LA TRANQUIERA** según escritura pública N° 244 otorgada en la notaría 52 de fecha febrero 09 de 2007, se desarrolla el presente **MANUAL DE CONVIVENCIA** para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA P.H., ubicado en la Calle 150ª No.92.-20 Bogotá** en el cual se establecen y determinan los principios generales para la convivencia y las normas generales para el disfrute y uso de los bienes zonas comunes.

En el **MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA**, se define el término “**convivir**” como la acción de ***vivir en compañía de manera armónica***, entendiendo que cada uno de los habitantes del conjunto tiene derechos y deberes que serán respetados y que la dignidad humana prevalecerá está por encima de cualquier otro interés. De igual manera el propósito del manual será de educar, antes que reprimir, con el fin de generar una cultura de respeto y obediencia a la ley y a quienes investidos de autoridad, deben hacerla cumplir y para que se consolide la disciplina como factor regulador de las relaciones entre los seres humanos, para que nuestro conjunto sea un escenario de paz, en donde nuestros hijos puedan convivir, respetándose mutuamente sus derechos inspirados en el bien común, el respeto a la dignidad, y en donde nosotros como tenedores de la propiedad horizontal seamos el reflejo de nuestras costumbres y culturas.

Este manual de convivencia condensa las normas fundamentales a que se debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se aprecie de un alto grado de socialización, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra sociedad. Esto nos exige a todos que observemos puntualmente algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos, basados todas en las leyes, decretos y normas que rigen el debido proceso.

Para **VIVIR EN COMUNIDAD**, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagan sus propietarios. Las buenas maneras serán el principio de convivencia.

CAPITULO I. OBJETIVO RESPONSABILIDAD Y LEGALIDAD

ARTÍCULO_1 OBJETIVO:

El objetivo de este Reglamento de Convivencia es propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre los propietarios, los residentes, la administración, el consejo de administración, el comité de convivencia, el revisor fiscal, el tesorero y los visitantes que posean la tenencia de una casa a cualquier título, para evitar y/o resolver pacíficamente los conflictos interpersonales o intergrupales que se presenten dentro de la comunidad a través del debido proceso.

ARTÍCULO_2. RESPONSABILIDAD COMÚN:

Se entiende como el deber de todos y cada uno de los propietarios, los residentes, la administración, el consejo de administración, el comité de convivencia, el revisor fiscal, el tesorero y los visitantes que posean la tenencia de una casa a cualquier título, acatar, cumplir las directrices de convivencia establecidas en el presente reglamento de convivencia.

ARTÍCULO_3. MARCO LEGAL:

A continuación, se anexan como parte fundamental del **MANUAL DE CONVIVENCIA** los siguientes documentos referenciales en los cuales se establece la normatividad y los ordenamientos jurídicos establecidos los cuales apoyara las directrices de objeto de y reglamento manual de convivencia.

1. Declaración Universal de Los Derechos Humanos.
2. Declaración Universal de Los Derechos de Los Niños.
3. Constitución Política Colombiana de 1991.
4. Código del Menor (Decreto 2737 de 1989)
5. Código de Policía Vigente (Ley 1801 29 de Julio 2016)
6. Ley 675 De 2001 Y Sus Decretos Reglamentarios. (Reglamento De PropiedadHorizontal).
7. Resolución 8321 de agosto De 1983 Emanada Del Ministerio De Salud.Reglamento Interno De Propiedad Horizontal
8. Ley 84 De 1989. (Estatuto Nacional De Protección De Animales).
9. Ley 746 De 2002 (Tenencia Y Registro De Mascotas).
10. Y Demás Leyes, Decretos, Reglamentos, Mandatos De La Legislación Colombiana Vigente O Que Sea Aprobada Con Posteridad Por Los Estamentos Jurídicos Y Que Competen A La Convivencia.
11. Ley 1801 de 2016, "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".
12. Ley 1774 de 2016, "Por medio de la cual se modifican el Código Civil, La Ley 84 de 1989, El Código Penal, El Código de Procedimiento Penal y se dictan otras disposiciones".
13. Ley 84 de 1989, "Por la cual se adopta el Estatuto Nacional de Protección de los Animales y se crean unas contravenciones y se regula lo referente a su procedimiento y competencia".
14. Ley 769 de 2002, "Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones".
15. Decreto 780 de 2016, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social"
16. Plan Decenal de Salud Pública 2012 – 2021.

CAPITULO II. DERECHOS, DEBERES Y FALTAS DE COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

En concordancia con el **Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** en particular con los Art. 75, Art.76, Art. 77 contenidos en el **CAPITULO XVII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**, se establecen las siguientes determinaciones para el marco general del **MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** :

ARTÍCULO_4. DERECHOS FUNDAMENTALES:

Todos los propietarios, residentes y dependientes de la Administración y/o de los residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor Fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un inmueble (casa) a cualquier título en el **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA P.H.**, tendrá además de los derechos contemplados en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, los siguientes:

- A que se les reconozca y respete como personas de manera íntegra.
- A ser tratados con respeto, consideración, justicia sin distinción de clase, raza, sexo, credo o condición política.
- A participar de todos los programas, reuniones, proyectos y las diferentes actividades desarrolladas en el Conjunto Hacienda La Tranquera.
- A realizar solicitudes por escrito, siguiendo el debido proceso de forma respetuosa a las diferentes instancias del conjunto, de acuerdo con sus funciones y a obtener respuesta oportuna.
- A expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- A presentar sus descargos por alguna falta a los deberes.
- A que en cualquier caso se le respete el debido proceso y el derecho a la defensa en todas las actuaciones que surjan.

ARTÍCULO_5. DEBERES Y OBLIGACIONES:

Todos los propietarios, residentes y dependientes de la administración y/o de los residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un inmueble (Casa) a cualquier título del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA P.H.**, tendrán además de los deberes y obligaciones contemplados en los Art. 75, Art.76, Art. 77 contenidos en el **CAPITULO XVII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS** contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los siguientes:

- Los deberes y obligaciones de las personas y del ciudadano contemplado en el artículo 95 de la Constitución Política de Colombia.
- Ser responsable para asistir o enviar poder para representar en las Asambleas.
- Conocer y acatar las normas y sanciones contenidas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Conjunto Hacienda la Tranquera, cumplir y hacerlo cumplir, para ocupantes, arrendatarios o tenedores a cualquier título.
- Acudir a las citaciones que haga el Comité de Convivencia y/o el Consejo de Administración.
- Presentar descargos y/o pruebas, dentro de los términos de tiempo establecidos para ello con el fin de resolver conflictos en forma inmediata y respetuosa considerando en todos los casos el debido proceso.
- Estar al día en el pago de sus obligaciones por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de

administración, mantenimientos, sostenimiento y/o mejoras para el Conjunto; así como velar porque los arrendatarios o tenedores a cualquier título residentes, no descuiden el pago de las cuotas de administración, sanciones o multas.

- Colaborar activamente en el desarrollo, seguridad y eventos de toda la comunidad.
- Respetar y hacer que se respeten los derechos de los demás.
- Brindar buen trato a sus semejantes, empleados y contratistas
- Asumir los costos por los daños que cause tanto en las zonas comunales como en los inmuebles de tenedores a cualquier título.
- Cuidar las plantas sembradas en el conjunto y en general las áreas comunes.
- Toda mudanza de enseres, equipos en general, tanto interno como externo deberá ser notificado a la administración y ubicar los tiempos determinados para tal fin.
- Quedan prohibidos las mudanzas de enseres y equipos en general trasteos entre seis (6) de la tarde y las siete (7) de la mañana del día siguiente.
- Inculcar a los niños el respeto por las personas y por el cuidado de los bienes comunes, entendiendo para estos los referentes con prados, jardines, árboles, parque y en general todas las zonas comunes del conjunto.
- Los propietarios de caninos son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en la bolsa de basura domiciliaria.
- No permitir la acumulación de basuras en el domicilio, ni dejarlas en las zonas comunes diferentes del cuarto de basuras y respectiva caneca (reciclaje-orgánicos) y cuando de su traslado se desprenda eliminación de líquidos o residuo alguno deberá proceder a su limpieza en forma inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno.
- Abstenerse de arrendar o subarrendar parqueaderos a personas no residentes en el conjunto.

ARTÍCULO_6: FALTAS RELACIONADAS CON EL COMPORTAMIENTO SOCIAL.

Son faltas contra el comportamiento social las siguientes:

- Suministrar a los menores de edad en los espacios determinados como zonas comunes de la copropiedad, a cualquier título material pornográfico o clasificado para adultos, tabaco o bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas o psicotrópicas lícitas o ilícitas.
- Incitar a la realización de actos de violencia, vandalismo, inmoralidad u obscenidad debidamente comprobados, o incurrir en los mismos dentro del conjunto.
- Realizar en forma exhibicionista actos insultantes que puedan ofender la dignidad de los miembros de la copropiedad.
- Recibir visitas o compradores en las zonas comunes, lo cual genera intranquilidad e inseguridad a los residentes.
- Consumir sustancias psicoactivas o bebidas embriagantes en las áreas comunes que afecten a los residentes, incluyendo las zonas recreativas infantiles (parque), vías vehiculares internas, parqueaderos, salones sociales y acceso comunes del conjunto.
- Pelear o incitar a otro a hacerlo dentro de la copropiedad o en sus alrededores cuando tal conducta trascienda alterando la tranquilidad de los demás.
- Producir ruidos que afecten la tranquilidad de los vecinos especialmente en los horarios de descanso.
- Perturbar a los demás copropietarios y/o residentes con arrojos de basuras, colillas, botellas, latas etc. en las zonas comunes, jardinerías, zonas recreativas infantiles (parque), vías vehiculares internas, parqueaderos, salones sociales y acceso comunes del conjunto que deriven mediante hechos comprobables la afectación de la comunidad.

- Ocupar los espacios destinados a la libre circulación de los residentes tales como pasillos, escaleras, corredores y puntos fijos.
- Aprovecharse de las condiciones de discapacidad de cualquier persona de la copropiedad para tratar de obtener provecho ilícito mediante hechos el soporte de hechos comprobables la afectación de la comunidad.
- Dar a las unidades privadas destinación diferente de la residencial.
- Obtener lucro indebidamente de los bienes comunes y servicios que se ofrecen en la copropiedad.
- Hacer reclamos irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa, grosera o violenta a los vecinos, empleados y autoridades de la administración.
- Dificultar o impedir el libre ejercicio de los derechos de participación e integración social de cualquier persona de la comunidad sin justa causa.
- Dañar, destruir total o parcialmente, pintar, ensuciar o alterar los muros de áreas comunes mediante avisos, grafiti, pinturas o similares.
- Dañar, destruir total o parcialmente, pintar, ensuciar o alterar las zonas comunes.
- Promover o respaldar el retiro de un miembro de los órganos de administración sin una prueba fehaciente de fallas a la moral, a la ética, a la dignidad, o al cumplimiento con las obligaciones y compromisos que afectan el buen funcionamiento del conjunto mediante hechos el soporte de hechos comprobables la afectación de la comunidad.
- Activar sin justa causa los sistemas de alarma o emergencia instalados en vehículos, muebles e inmuebles.

ARTÍCULO_7. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.

Se constituyen como faltas contra la seguridad:

- Ingresar a pie por la entrada vehicular del conjunto, exceptuando las personas con discapacidad, el tránsito de trasteos previamente informados y autorizados por el administrador del conjunto, al igual que el ingreso o salida de materiales producto de reparaciones locativas
- Realizar el ingreso de vehículos de visitantes sin la debida autorización del propietario.
- Producir, comercializar o utilizar artículos pirotécnicos, explosivos, combustibles (pipas de gas), corrosivos y oxidantes dentro de la comunidad.
- Omitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de estufas, instalaciones eléctricas, de gas, del acueducto, vehículos, ventanales o sitios que potencialmente puedan representar un peligro para sí o para la comunidad. Esta falta se predica del propietario o tenedor del inmueble. Al omitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de los espacios comunales, la falta se predica del Administrador del conjunto.
- Colocar macetas, jaulas u objetos similares en ventanas, balcones, pasillos exteriores y demás zonas comunes de tránsito de la copropiedad con riesgo para la comunidad o transeúntes.
- Tener mascotas sin observar las disposiciones legales vigentes sobre la materia acerca de: higiene, manejo de excretas y razas peligrosas, entendiéndose por tal aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
 - o Mascotas que han tenido episodio de agresión a personas u otras mascotas.
 - o Mascotas que han sido adiestradas para el ataque y defensa.
 - o Mascotas que pertenecen a una de las siguientes razas, a sus cruces o híbridos: Americanos Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

- Permitir o tolerar que los ejemplares caninos transiten por las zonas comunes sin collar y sin estar sujetos por medio de la trailla y bozal, y que los mismos dejen sus residuos corporales en ellas.
- Presentarse en estado de embriaguez a las reuniones generales, lo cual, puede originar peligro e inseguridad para los asistentes a la misma.

Frente a cualquier situación que se observe como extraña o sospechosa, es responsabilidad de todos informar oportunamente a la Administración, al Consejo de Administración o a la autoridad competente de todo acto sospechoso, atentatorio contra la seguridad e integridad de la comunidad, así como también de cualquier posible riesgo de accidente, siniestro, daño o lesión.

ARTÍCULO_8. FALTAS CONTRA LA SALUBRIDAD PÚBLICA:

Se constituyen como faltas contra la salubridad pública las siguientes:

- Fumar en áreas cerradas (zonas comunes, parqueaderos) y demás sitios en los que sea obvio el daño que se hace a otras personas.
- Mantener mascotas sin sus respectivas vacunas y cuidados.
- No recoger los excrementos de las mascotas.
- Hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes o aledañas del conjunto.
- Fijar, pintar o colocar avisos, pancartas, murales, afiches, carteles, grafitis o similares sin autorización.

ARTÍCULO_9. FALTAS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE:

Constituyen faltas contra el medio ambiente las siguientes:

- Depositar la basura en sitios diferentes a los destinados para tal efecto, afectando las normas básicas de salubridad, higiene y normativas debidamente reglamentadas en el Manual de Convivencia y especificadas determinadas en Ley 23 /1973, Ley 99/1993 y todas las relacionados con el manejo Legislación relacionada con el manejo de los residuos sólidos en Colombia.
- Utilizar las canecas de pared y parques para colocar la basura domiciliaria, los materiales de desecho de construcción y los excrementos de los animales.
- Abstenerse de asear el espacio público afectado por los residuos fisiológicos de los animales, bolsas de basura rotas o accidentes que generen residuos.
- Ocasionar daños con sustancias que emitan gases, partículas, olores, ruidos ofensivos o descargar sólidos o efluentes contaminantes.
- Desperdiciar y manipular cajas de medidores de agua, energía eléctrica, gas domiciliario en unidades residenciales y zonas comunes de la copropiedad sin la asesoría o intervención de personal calificado.
- Prender fogatas, braceros o similares en las zonas comunes que no están destinadas para este fin.
- Colocar ropas, tapetes o cualquier elemento en las rejas de la copropiedad, terrazas, balcones, ventanas y zonas comunes de la copropiedad.
- Desobedecer las normas sobre manejo y protección de las áreas de uso común, así como las órdenes o especificaciones que sobre el uso y disfrute de cada una en particular impartan las instancias competentes

ARTÍCULO_10. FALTAS CONTRA LA INTEGRIDAD DE LAS ZONAS COMUNES:

Constituyen faltas contra integridad de las zonas comunes las siguientes:

- Obstruir el paso peatonal de la copropiedad con materas, recipientes, elementos, muebles, basuras o

- cualquier objeto.
- Colocar o exhibir ropa u objetos en la parte exterior de la unidad privada hacia áreas comunes o a otros inmuebles.
- Alterar, ensuciar o hacer uso indebido o abusivo del parque y sus elementos recreativos, zonas verdes, jardines, pasillos, corredores o árboles, apartándose de los previstos en reglamentos y manuales técnicos oficiales para el normal aprovechamiento de dichos elementos.
- Transitar en bicicleta, patines y/o patinetas en parqueaderos y en general las zonas comunes como pasillos, parque infantil
- Dañar la señalización y los avisos que tenga la copropiedad dentro o fuera de ella.

ARTÍCULO_11. FALTAS CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD:

Constituyen faltas contra las relaciones de vecindad:

- Realizar fiestas o reuniones ruidosas que molesten a los vecinos o que de cualquier modo perturben la tranquilidad con cantos, gritos u otros actos semejantes o con altos decibeles de volumen por encima de los establecidos y permitidos en el código de policía.
- Permitir que los menores de edad causen daños a los bienes comunes, de vecinos, transeúntes o visitantes.
- Apropiarse indebidamente de objetos de propiedad comunal o particular.
- Obstaculizar con cualquier objeto las puertas de acceso a las casas y unidades privadas.
- Realizar trabajos dentro de las unidades privadas que causen ruidos o perturben a los vecinos entre las cinco de la tarde 5:00pm y las nueve de la mañana 8:00am.
- Incumplir los contratos de préstamo de las zonas comunes en tendiendo para estos las particulares con los salones sociales y los servicios internos que estos incluyen.
- No observar las normas Locales y distritales vigentes para el funcionamiento de los locales comerciales (Sec. Hábitat, Alcaldía Local, Bomberos, Sec. Salud etc.) que contribuyen a la buena presentación del conjunto.
- Utilizar las zonas comunes para colocar avisos, panfletos, comunicados, propagandas etc., sin autorización de la administración.
-

CAPITULO III SOBRE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

Aspectos generales: Las mascotas son animales de compañía doméstico o domesticado que convive con el hombre para fines de compañía y entretenimiento principalmente y que son absolutamente dependientes del ser humano para asegurar su bienestar y supervivencia. Hay Estudios y evidencias que determinan la importancia de los animales domésticos en los humanos: desarrollan el sentido de la responsabilidad en los menores, disminuye la soledad, mejora la vida social y la calidad de vida de sus propietarios manteniéndolos activos, así como preservando su equilibrio físico y mental, al igual que facilitando la recreación, reduciendo el estrés y disminuyendo el índice de depresión en general.

Dentro de las especies contempladas como Mascotas y que es viable su tenencia dentro de un conjunto de propiedad horizontal, dando cumplimiento a las normas contempladas para ello, tenemos: *Perros, gatos, conejos, algunas aves ornamentales (loros o periquitos - los más comunes), peces y hámster.*

La tenencia responsable de mascota implica el hecho de que quien se denomina propietario o tenedor de

un animal de compañía, asuma la responsabilidad de garantizarle sus necesidades básicas, como la alimentación, la bebida, el techo, el recreo, la libertad de movimiento, la atención médico veterinaria, que va más allá del simple hecho de una purga y un plan sanitario para las enfermedades inmuno prevenibles; también es necesario tener en cuenta la necesidad de controlar su reproducción cuando sea necesario y tomar la decisión de garantizarle una muerte digna sin dolor, cuando el animal por situaciones de salud, vejez y accidentes este sufriendo y no se amerite prolongar su agonía, lo que también implica el disponer de manera adecuada el cadáver del animal como una posible fuente de riesgo biológico.

La tenencia responsable de animales de compañía no se limita al simple hecho de tener un animal, implica más allá de ello; el hecho que saber qué tipo de animal se va a tener como mascota, entendiendo que existen mascotas convencionales y no convencionales; y que en Colombia no está permitida la tenencia de animales silvestres como mascotas, por el riesgo en salud pública que implica; de igual manera por las condiciones de las viviendas.

El **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** usará como normas y directrices fundamentales las establecidas en el nuevo código de policía ley 1801 de 2016, normas que constituyen un marco de referencia para mejorar las condiciones de convivencia en la propiedad horizontal, en especial en un tema que tantos conflictos ha generado como es la tenencia de animales domésticos en los edificios o conjuntos.

ARTICULO_12. MASCOTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

Solo podrán tenerse como mascotas los animales autorizados para tal fin. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla. Tratándose caninos potencialmente peligrosos, en las zonas comunes, además de ir sujetos por medio de trailla, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor. La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna. En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.

ARTICULO_13. EJEMPLARES CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS:

El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. Su propietario debe tener póliza de responsabilidad civil extracontractual, que cubra la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, bienes, o demás animales. (Se encuentra pendiente reglamentación por parte del Gobierno Nacional) Estos animales deben ser registrados en el censo de caninos potencialmente peligrosos de las alcaldías y obtener el permiso respectivo para poseer esta clase de perros. Será obligatorio renovar el registro anualmente. Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual, así como el registro de vacunas, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaría de Salud del municipio. En el registro se anotarán también las multas o medidas correctivas que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Se consideran caninos potencialmente peligrosos los siguientes: Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros ó Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa ó Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull

Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

ARTICULO_14. CONDUCTAS, NORMAS, DERECHOS Y MULTAS:

A continuación, se determinan las conductas específicas, normas, derechos y multas establecidas por el **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** las cuales estarán en total concordancia con la **LEY 1801 DEL 29 DE JULIO DE 2016 DEL CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA, TÍTULO XIII DE LA REALACIÓN CON LOS ANINALES** en particular con el **CAPITULO II ANIMALES DOMESTICOS O MASCOTAS**

- Permitir, en calidad de propietario, poseedor, tenedor o cuidador, que las mascotas deambulen sin control, en espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad.
- Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en edificaciones públicas o privadas.
- Omitir recoger los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes.
- Incumplir las disposiciones para el albergue de animales.
- Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, animal o bienes de terceros.
- Entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas o agresiones.
- Permitir que animales o mascotas esparzan en zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en zonas comunes, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
- Incumplir las disposiciones establecidas para el albergue de caninos potencialmente peligrosos.
- Importar o establecer centros de crianza de razas de caninos potencialmente peligrosos sin estar autorizado.
- Incumplir la normatividad vigente de registro, posesión, compra, venta, traspaso, donación o cualquier cesión del derecho de propiedad sobre caninos potencialmente peligrosos.
- Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos.
- Permitir tener o transportar ejemplares caninos potencialmente peligrosos a personas que tengan limitaciones físicas o sensoriales que les impidan el control del animal. Multa General tipo 2.
- Tener o transportar caninos potencialmente peligrosos estando en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.
- No contar con póliza de responsabilidad civil extracontractual por la propiedad o tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, una vez el Gobierno nacional expida la reglamentación sobre la materia.
- Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a otra mascota y su propietario estará obligado a pagar por todos los daños causados a la mascota. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso.
- Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a una persona infligiéndole lesiones permanentes de cualquier tipo y su propietario estará obligado a pagar por todos los daños causados a la persona. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso.

EL valor económico que el **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** aplicará en caso de determinarse el incumplimiento demostrable del control y manejo de animales y mascotas domesticas será de 50% de cuota de administración vigente en primera instancia y del 100% de una cuota de administración vigente ante reiteraciones posteriores.

ARTICULO_15. PROHIBICIONES Y REGULACIONES SOBRE MASCOTAS:

A continuación, se listan las prohibiciones y regulación complementaria al interior del **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA**:

- Es de obligatorio cumplimiento que toda mascota este ingresada en el censo de mascotas de la copropiedad.
- Es obligación de los dueños o tenedores de mascotas informar a la administración del conjunto una vez llegue una nueva mascota a la residencia para que sea incorporado al censo de mascotas
- Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean consideradas como animales domésticos según la ley o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes, visitantes u otras mascotas
- Los dueños o tenedores de mascotas deben utilizar para su desplazamiento dentro de las zonas comunes, correa y bozal cuando se requiera.
- En ningún caso las mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. caso de registrarse algún incidente de esta clase, su dueño o tenedor se hará responsable de la limpieza de la zona afectada. La recurrencia implicara las multas determinadas para tal fin.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos deberán recoger y depositar los excrementos de sus mascotas, en los lugares y recipientes de basura determinados para ello.
- Las mascotas deberán contar con todo el esquema de vacunación y mantener los registros de estos al día en la administración
- Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes generales y tampoco en las áreas comunes destinadas a juegos infantiles en ninguna circunstancia.
- Las mascotas no tienen permitido el ingreso a los salones sociales de la copropiedad. Exceptuando los perros guía.

CAPITULO IV DE LA SEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD Y EL USOS DE LAS ÁREAS COMUNES.

El **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** cuenta con un sistema interno de cámaras de video vigilancia interna, el cual es administrado por el Administrador y Representante Legal del conjunto y se encuentra autorizado en cuanto a su objetivo, alcance y normatividad mediante el documento **“DEFINITIVA POLITICA-DE-TRATAMIENTO-DE-DATOS-PERSONALES.PDF”** autorizado y aprobado por la comunidad en general y acorde a las directrices establecidas en la Ley_675_2001.

ARTÍCULO_16. CONTROL DE VISITANTES:

Desde la portería principal del **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** a través de los guardas de seguridad se solicitará confirmación del ingreso de cualquier visitante, servicios domiciliarios y/o servicios domésticos con el

propietario o residente autorizado, de no obtener respuesta o autorización de ingreso se dejará registro en la bitácora de la portería.

- Todos los visitantes autorizados y no autorizados deberán ser registrados en el libro de visitantes, acción que será realizada por los guardias de seguridad.
- Los citófonos y los elementos de comunicación que se encuentren habilitados en la copropiedad servirán de apoyo para que los guardias de seguridad realicen el proceso de verificación y confirmación de ingreso.
- Los guardas de seguridad acompañarán a los visitantes hasta el inmueble o casa que autorizó el ingreso, esta acción puede incluir la asignación de un parqueadero de visitantes el cual deberá ser solicitado por propietario o residente autorizado.

ARTÍCULO_17. VISITA DE FUNCIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Todos los funcionarios de las empresas de servicios públicos deberán presentar el carné que los acredite, los guardas de seguridad verificarán y consignarán en la bitácora o minuta de la portería indicando la hora de la visita y el trabajo o acciones que serán realizadas.

- Los guardas de seguridad o en su defecto el Administrador del conjunto acompañarán a las personas o funcionarios de las respectivas empresas de servicios públicos mientras se encuentre dentro del conjunto.
- El corte o suspensión de cualquier servicio público será responsabilidad directa de la empresa responsable del servicio, los guardas de seguridad deberán informar, avisar y/o registrar la novedad en la bitácora o minuta de la portería indicando la hora de la visita y el trabajo o acciones que serán realizadas. Los guardas de seguridad facilitarán estas acciones y no podrán evitar el corte de los servicios públicos.

ARTÍCULO_18. CONTROL A LA SALIDA DE PAQUETES, MUEBLES Y ENSERES:

Los guardas de seguridad están autorizados para verificar cualquier paquete, bolsa, talego, maleta, caja o similares que se requiera sacar del conjunto por personas no residentes y/o visitantes, que no cuenten con la autorización previa del propietario o residente autorizado.

- En caso de requerir sacar muebles, enseres, electro o gasodomésticos, se debe informar a la Administración para indicar la clase de artículo a retirar con la respectiva fecha, hora y quien lo retira con su número de cédula, éste último debe firmar en el libro de salidas.
- Es directa responsabilidad de los propietarios la salida de bicicletas, triciclos, coches y carritos infantiles.

ARTÍCULO_19. INMUEBLES DESOCUPADOS, SIN HABITAR:

Todos los propietario o residente deberán mantener actualizados los datos en la Administración y notificar de manera oportuna cualquier cambio que se presente para facilitar su contacto o en su defecto el nombre y teléfono de un familiar o persona de confianza del residente en caso de presentarse una eventualidad.

- Todos los propietarios y/o residente deberán informar de manera previa y oportuna a la Administración la entrada de personas a la casa o inmuebles que se encuentra desocupado, sin habitar o cuyos residentes no se encuentran, en caso contrario no se permitirá el ingreso del mismo.
- Es directa responsabilidad del propietario y/o residente la entrada y salida del personal dependiente y en este caso se aplicará lo dispuesto en el numeral anterior.
- La administración y los guardas de seguridad no se responsabilizarán por llaves dejadas en la portería bien sea por propietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título.
- Todo residente está en la obligación de velar por la seguridad interna de su casa, teniendo en cuenta el aseguramiento de puertas y ventanas, así como el uso de doble cerradura, revisar que las llaves y registro de agua y gas queden cerrados, aparatos eléctricos desconectados y luces apagadas.

ARTÍCULO 20. TRASTEOS Y MUDANZAS:

La Administración expedirá el correspondiente permiso en horarios de oficina con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, el cual será requerido por los vigilantes de la recepción principal al momento de sacar o entrar un trasteo.

- La entrada o salida de trasteos ya sea parciales o totales deberá hacerse por el Parqueadero y puertas habilitadas para tal fin, en horario desde las ocho de la mañana hasta las cinco de la tarde (8:00AM – 5:00PM) y los sábados de nueve de la mañana hasta las cuatro de la tarde (9:00AM a 4:00PM). Los domingos y festivos no podrán realizarse trasteos.

ARTÍCULO 21. RESTRICCIONES DE ACCESO O SALIDA:

Sera responsabilidad del dueño de la casa, indicarles a los nuevos inquilinos los deberes y derechos estipulados en el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal que se tienen en el conjunto. Si es un nuevo propietario se puede apoyar con el administrador y brindarle la información necesaria para poder tener actualizado el censo de la propiedad. Y a su vez poderle enviar física o vía correo electrónico la información y/o formatos con los que se cuenta para todos los temas anteriormente mencionados.

ARTÍCULO 22: NUEVOS PROPIETARIOS Y/O INQUILINOS:

Sera responsabilidad del dueño de la casa o inmueble, indicarles a los nuevos inquilinos los deberes y derechos estipulados en el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal que se tienen en el conjunto. Si es un nuevo propietario se puede apoyar con el administrador y brindarle la información necesaria para poder tener actualizado el censo de la propiedad. Y a su vez poderle enviar física o vía correo electrónico la información y/o formatos con los que se cuenta para todos los temas anteriormente mencionados.

ARTÍCULO 23: RESTRICCIONES DE ACCESO O SALIDA:

Las personas que realicen funciones de mensajería o servicios domiciliarios (mensajeros, pizzerías, mercados, restaurantes, droguerías, maestros, mecánicos, fontaneros o similares) deben reportarse en la portería, para ser autorizados por el residente de la respectiva casa, de no obtener una autorización no podrán ingresar a las casas o inmuebles.

- Está completamente prohibido el ingreso de vendedores ambulantes; los encuestadores o personas que realicen demostraciones a domicilio o similares no podrán ingresar salvo expresa autorización del residente y/o propietario.
- No se permitirá el acceso a Vehículos de Servicio Público (taxis), al interior del parqueadero, para este caso se dispone de la rampa de acceso al parqueadero izquierda, por la cual pueden acceder hasta el ingreso al mismo, salvo que éstos sean de propiedad de un residente del conjunto y dispongan del respectivo parqueadero o que en ellos se trasladen a personas enfermas o con limitaciones.
- Los vehículos particulares de Servicio Escolar, Servicios Domiciliarios, Camiones, Volquetas, Tractomulas, Buses, Busetas o similares no están autorizados para ingresar al conjunto, ni obstruir las puertas vehiculares.
- La Administración se reserva el derecho de Admisión de personas ajenas al Conjunto que soliciten ingreso a las áreas comunes en calidad de visitantes y de quienes se tenga conocimiento de mal comportamiento o hábitos no acordes con la normatividad del conjunto.
- La Administración recomienda que los niños menores de doce (12) años que requieran salir del Conjunto lo hagan en compañía de los padres o en su defecto de personas previamente autorizadas mediante radicación formal en la oficina de Administración. Se hace claridad que, en ninguna circunstancia o apreciación personal, la Administración o los guardas de seguridad serán responsables de cuidado de los menores de edad.

ARTÍCULO_24. CORRESPONDENCIA:

La correspondencia dirigida a cada casa o inmueble será entregada por los vigilantes de la recepción principal a sus destinatarios por medio de la minuta de correspondencia, respetando la confidencialidad e inviolabilidad de la misma.

- El residente deberá informar a la Administración cualquier anomalía respecto al recibo de la correspondencia o cuando los sellos o protecciones no estén debidamente conservados.
- Los vigilantes de la recepción principal deberán informar al residente cuando se represe su correspondencia en el casillero de la portería.
- En los casos en donde se mencione que es urgente, el supervisor de vigilante será responsable de la inmediata entrega de la correspondencia y registrar quien la recibe, hora y fecha.
- No se permite guardar a la vista, elementos sobredimensionados a la capacidad de casilleros, por lo que se deberá reclamar personalmente dentro de las 24 horas siguientes a su recibo y estas cargas reposarán en el cuarto de encomiendas.

CAPITULO V USO Y DISFRUTE DE LAS ZONAS COMUNES

A Continuación, se describen los criterios y normalidad para el uso y disfrute de las zonas comunes del CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA.

ARTÍCULO_25. USO DE PARQUEADEROS DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES:

- Los parqueaderos son una zona común asignada por escritura a cada inmueble y no darán lugar a ningún cambio de uso diferente para lo que fue construido, por lo anterior no se pueden dejar artículos, materiales de construcción, bicicletas.
- Para ingresar y egresar del conjunto se debe encender las luces y hacer uso de la tarjeta magnética o chips de identificación respectiva, la cual sirve en caso de reclamación que llegase a presentarse en caso de daño, sustracción, etc., ya que la banda magnética registra los datos del copropietario, del vehículo y los tiempos de permanencia al interior del conjunto.
- Es obligación de cada propietario o residente actualizar los datos para que la administración haga el ajuste a los registrados en la tarjeta.
- Ningún propietario o residente podrá estacionar su vehículo o motocicleta fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular.
- No está permitido estorbar o bloquear el libre movimiento de los demás vehículos ni parquear en otro espacio diferente al asignado.
- No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada.
- Los propietario o residente se responsabilizan de dejar los vehículos debidamente parqueados en reversa, bien cerrados, con las respectivas alarmas.
- Las basuras que saque de su carro deben ser depositadas en la caneca más cercana, nunca dejarlos en las zonas comunes.
- Está expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- Todo propietario o residente de vehículos se responsabiliza por el cumplimiento de normas para la transitabilidad de su vehículo o moto (Ley 769/2002), pero al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, aceite o cualquier otro material que deteriore la zona, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio o imposición de multas estipuladas en el reglamento.
- La circulación dentro de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada

inferior a 10 K.M./P.H Siempre tendrá prelación para estacionar quien haya llegado primero, no se puede transitar con exosto dañado o silenciador dañado ya que se produce ruido y dispara las alarmas de otros vehículos por excesivas vibraciones.

- Se amonestará en forma verbal a los dueños (propietario o residente) de los automotores que no tengan silenciador, a los que no guarden respeto con sus vecinos por radios a alto volumen o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar dentro de la Copropiedad y que no prendan las luces del automotor, desde su ingreso.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios (propietario o residente) a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración y/o al supervisor de vigilancia. Según las circunstancias deberá dar aviso a las autoridades de tránsito.
- Al no observar las normas o permitir que menores de edad enciendan y movilicen el vehículo o moto y transiten sin licencia dentro de los parqueaderos y las consecuencias que ello derive, será responsable el dueño del vehículo, el copropietario o arrendatario del parqueadero. Ante la Administración y ante las autoridades de tránsito.
- En caso de choque operará lo mencionado en la Ley 769 de 2002.
- No se permite el parqueo de motocicletas, bicicletas, triciclos en áreas comunes diferentes a las destinadas para tal fin.
- Se prohíbe permanecer dentro de los vehículos estacionados dentro del parqueadero ó alrededor del conjunto consumiendo bebidas alcohólicas y/o escuchando música a niveles que perturben la tranquilidad de los residentes.
- Todo conductor que entre o salga del parqueadero del conjunto está en la obligación de suministrar la información que le sea requerida por el vigilante y/o permitir la revisión de su vehículo cuando así lo requiera la vigilancia.
- La seguridad de los depósitos son responsabilidad de su dueño como también todo daño que se cause con ocasión a una mala práctica desde su depósito que afecte zonas comunes, elementos necesarios de funcionamiento general como cables, tubos, paredes etc.
- Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. Ante el incumplimiento de este fundamento de convivencia de manera demostrable el **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** aplicará una multa equivalente al 50% de cuota de administración vigente en primera instancia y del 100% de una cuota de administración vigente ante reiteraciones posteriores.
- Queda prohibido realizar lavado de los vehículos dentro de la Copropiedad y ante el incumplimiento demostrable el **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** aplicará una multa equivalente al 50% de cuota de administración vigente en primera instancia y del 100% de una cuota de administración vigente ante reiteraciones posteriores.

ARTÍCULO_26. USO PARQUEADERO DE VISITANTES:

Además de las disposiciones establecidas en el ítem anterior son aplicables las siguientes normas para el uso del parqueadero de visitantes:

- El conductor dejará un documento de identificación con foto diferente a la cédula de ciudadanía que retirará a la salida, recibirá una ficha por su documento y una boleta de salida con las instrucciones al respaldo, las que deberán ser observadas para su seguridad y comprensión del servicio.
- El conductor parqueará dentro de la zona demarcada para paqueo de visitantes y seguirá las instrucciones de la vigilancia.
- El vigilante señalará en la boleta de ingreso la fecha, hora de entrada y de salida.
- El visitante se compromete a observar las normas y a tratar educadamente al personal de vigilancia.

- La circulación dentro de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada inferior a 10 Km/p.h y las luces prendidas.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración y/o al supervisor de vigilancia. Según las circunstancias deberá dar aviso a las autoridades de tránsito.
- En caso de choque operará lo mencionado en la Ley 769 de 2002.
- El destino del parqueadero conservará su uso como PARQUEADERO DE VISITANTES, por lo cual se limitará el ingreso de vehículos de los copropietarios.

ARTÍCULO 27. SOBRE EL SALÓN SOCIAL:

El Salón Social, podrá ser disfrutado por propietarios, residentes o arrendatarios del conjunto para actividades de carácter familiar en las siguientes condiciones:

- Estar a PAZ y SALVO por todo concepto para con la Administración y no tener sanciones vigentes que le impidan el uso del éste bien común.
- Diligenciar formulario de solicitud y contrato, mínimo con 8 días de anticipación, a la actividad, indicando fecha, hora y tipo de actividad (almuerzo, reunión familiar, cumpleaños, etc.), su asignación se hará teniendo en cuenta el orden cronológico de las solicitudes.
- El valor del alquiler corresponderá a la suma fijada por la Asamblea para el presupuesto del año, el solicitante debe dejar un depósito en efectivo correspondiente a la mitad del valor del alquiler; que será devuelto una vez se reciba a satisfacción y sin novedad por cuenta de la Administración o su delegado. En todo caso, quien lo alquile responderá por los daños que se causen y deben ser resarcidos de manera inmediata o serán cargados a la cuenta de Administración.
- En el caso que el servicio sea cancelado con aviso formal a la administración mínimo con 8 días de antelación, su dinero será devuelto en un 80% y se abonará a la cuota de administración. En caso contrario no se hará devolución alguna, entendiéndose el daño que ha causado al no dar oportunidad a otras solicitudes de residentes.
- El salón social será entregado por medio de inventario y en las condiciones que estipula el contrato que se considera base suficiente para la adecuada convivencia en materia de uso y cuyo contenido se contempla como parte anexa al presente Manual de Convivencia, especialmente se resaltan dos perturbaciones relacionadas con el manejo del volumen y no fumar ya que el salón social no cuenta con insonorización y ellos afecta directamente a los habitantes de la torre y porque los ductos de ventilación conectan con los comunes de la torre. Se reitera que no es permitido altos volúmenes ni animación estruendosa.
- Los asistentes al salón social no podrán portar armas, consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas y deberán abstenerse de deambular en las zonas comunes y perturbar la tranquilidad de los residentes.
- Quien alquile, es responsable de la conducta y observación de normas por cuenta de adultos y niños que asistan la reunión, por lo que la Administración no se responsabiliza de hechos accidentales y/o lamentables producto de la no observación de normas o estados de alicoramiento.
- En casos extremos de incumplimiento al servicio, serán tratados y conceptuados por el Consejo de Administración en sesión ordinaria del mes respectivo.

ARTÍCULO 28. PARQUE Y ZONA INFANTIL:

Las zonas infantiles existentes en el Conjunto deben ser utilizadas exclusivamente por niños menores de 10 años, hijos o familiares de propietarios, residentes o arrendatarios.

- El principal responsable de los menores de edad son los Adultos, padres, y/o acompañantes, por lo cual la administración y órganos de administración son ajenos a las responsabilidades que surjan con ocasión a situaciones de accidentalidad producto del mal uso de las zonas o a la no observación de las normas para

su funcionamiento.

- Es deber de los usuarios adultos y niños, depositar las basuras en las canecas existentes para tal fin y cuidar el mobiliario de las zonas infantiles, en caso de daños, se debe responder por cualquier daño que se les cause.
- Está prohibido el consumo de bebidas embriagantes y drogas psicotrópicas en cualquier sitio denominado como zona común.
- En los parques, podrán transitar los animales con bozal y/o collar acompañado de su dueño, los daños en las plantas y mobiliario ocasionado por mascotas serán responsabilidad del copropietario. Los excrementos de los animales deben ser recogidos por sus dueños.
- Cualquier daño que ocasione un usuario a los elementos y/o accesorios de juegos del salón recreativo, será asumido y pagado por el o los padres del menor.

CAPITULO VI: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Forman parte integral del Manual de Convivencia del **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA** todas las contenidas en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, las cuales se describen en detalle en los *Capítulo VIII. Derechos, Obligaciones y Prohibiciones de los copropietarios, Capítulo X Aspectos Económicos, Capítulo XI De la propiedad horizontal como persona jurídica, Capítulo XII Sobre Órganos de Administración y Control, Capítulo XIII Asamblea General de Propietarios, Capítulo XIV Consejo de Administración, Capítulo XV del Administrador, Capítulo XVII Solución de Conflictos y Capítulo XVIII Sanciones por Incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*

CAPITULO VII PROHIBICIONES Y FALTAS EN GENERALES

ARTÍCULO 29. PROHIBICIONES:

- Queda prohibido que personas ajenas al personal de vigilancia y administración accedan al área de portería, buzón y correspondencia.
- Queda prohibido la fijación y distribución de propaganda de todo tipo, Avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Exceptuando los convenios autorizados con la administración.
- Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes
- Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecino y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al manual de convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos o más casas reporten el incidente.
- Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas, vehículos y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores a retener y depositar en la oficina de

administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej: Balones, bicicletas, monopatines, etc.) Al momento se le avisara a un adulto responsable del infractor.

- Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería, en todo caso se anotará su registro en el libro de entrada de visitantes. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá acudir a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
- Queda prohibido la fijación y distribución de propaganda de todo tipo, Avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Exceptuando los convenios autorizados con la administración.
- Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, etc., de la copropiedad. Parágrafo Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en las áreas comunes y demás áreas salvo lo que determine o fije la Administración.
- Pisar o deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
- Ingresar o salir en entienda a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los determinados para tal fin.
- Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes y fachadas.

CAPITULO VIII REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 30. REPARACIONES LOCATIVAS:

- El interesado en desarrollar reparaciones locativas deberá informar con tres (3) días hábiles de antelación al Administración del Conjunto y este será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
- El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00am a 5:00pm de lunes a viernes y de 8:00am a 12:00pm para los sábados.
- No están autorizados reparaciones locativas los domingos y días festivos.
- Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación formal escrita usando el formato definido y autorizado por el Administrador del **CONJUNTO HACIENDA LA TRANQUERA**, en este se documentará en detalle el alcance de la obra, duración de la misma y datos del personal que la desarrollará.
- El residente, propietario y/o responsable final de los arreglos locativos garantizará la protección y cuidado de los bienes ajenos, al igual que de las zonas comunes y la limpieza de las mismas.
- La persona, residente, propietario y/o responsable final de los arreglos locativos garantizará que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la Administración equivalente a ½ salario mínimo mensual vigente, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra en las áreas comunes causadas por el ingreso de materiales y cuya devolución se efectuara por parte de la administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere. Y si estos valores son mayores de facturan a nombre del infractor.

CAPITULO IX DEUDORES MOROSOS

Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto residencial, acorde con la ley 675 de 2.001. Se considera moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar. Dado el siguiente se suspenderá el servicio de portería, correspondencia, etc.

CAPITULO XX SOBRE SANCIONES EN GENERAL

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

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a la Asamblea General: La insistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de administración vigente.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

ARTÍCULO_31. PROCEDIMIENTO ANTE INFRACCIIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y CONSIDERACIONES ESTABLECIDAS EN EL MANUAL DE CONVIVENCIA:

La intervención del Comité del Convivencia puede ser solicitado por residentes, habitantes y en general por toda persona que de una u otra manera tenga relación con la vida cotidiana del conjunto y que se sienta afectado en al ámbito de la convivencia. Puede llegar por varias vías; por medio escrito en documento, por internet, remitida por alguno de los órganos de administración y/o directamente por el (los) afectados.

- La Administración a solicitud de un residente del conjunto o uno de sus miembros, le informará por escrito al responsable del hecho ò la omisión en que incurrió y que van en contra de una norma de este Reglamento Interno de Convivencia, indicándole que tiene diez (10) días para rendir las explicaciones o descargos que considere convenientes y la posibilidad de aportar o pedir pruebas conducentes y pertinentes.
- El Comité de Convivencia intervendrá, orientando a que los intervinientes den las soluciones. Estas intervenciones quedaran plasmadas en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité, siendo posteriormente enviadas al Consejo de Administración.
- En caso de persistir o reincidir el conflicto o suceso o no asistir a los llamados, el Consejo de Administración, impondrá la sanción, que será cobrada con la Cuota de Administración del mes correspondiente a esta. El no pago de la sanción generará intereses moratorios al máximo legal vigentes y generará la perdida automática del derecho al descuento por pronto pago de la cuota de administración y podrá ejecutarse a costa del obligado.
- El Consejo de Administración y la Administración notificarán al Comité de Convivencia de la Imposición de la Sanción, para que se lleve un seguimiento de los casos.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia.

Todo llamado de atención que realice la Administración a los Residentes, deberá ser por escrito y suficientemente motivado, para demostrar que se hizo la correspondiente notificación.

ARTÍCULO_32. APLICACIÓN ANTE INFRACCIONES:

El consejo de Administración, la Administración y la Asamblea General de Copropietarios establecerán los mecanismos participativos de reconocimiento y estímulo para personas de la copropiedad que observen comportamientos ajustados a este Manual, siempre que las decisiones tomadas estén ajustadas a la Ley a los reglamentos vigentes; para la ejecución de estímulos se deben tener consideraciones de peso que respalden su designación y deben quedar consignadas en actas para ratificar su validez.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, los artículos concordantes en el reglamento, el Administrador ejecutará el cumplimiento de la medida correctiva o sanción impuesta por el consejo de administración, una vez se haya verificado la falta cometida contra cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Manual de Convivencia y Reglamento Interno.

Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Inicia al avocar la queja o el problema. La Administración enviará carta a quien presuntamente ha violado el reglamento de Convivencia, el habitante tiene 10 días para rendir las explicaciones o descargos que considere convenientes y la posibilidad de aportar o pedir pruebas conducentes y pertinentes. A los 8 días se reúne el Comité en pleno, estudia la situación y analizan para saber si se piden pruebas, si se realizan otras o se remite a otra instancia; siempre se consignará en acta, las decisiones suscritas por las partes y por sus miembros, será leída y suscrita entre las partes actuantes en la situación. En caso de negación a hacer la firma se dejará constancia escrita en el acta y firmarán con dos testigos. El tiempo máximo para esta primera etapa son 40 días. En ningún caso el Comité de Convivencia podrá imponer sanciones.
- En todo caso el Comité garantizará el debido proceso, por ello se citará por escrito a las partes en conflicto, haciéndoles saber que serán escuchados alrededor del tema relacionado, de común acuerdo se levantará un acta a manera de fórmula de arreglo a la situación; el manejo de la sesión será dada a la luz de las normas que presuntamente se han violado y el compromiso por cuenta de los presentes para cumplirlas.
- De estas reuniones se dejará constancia en acta suscrita por los que allí han intervenido.
- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, 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.
- El compromiso y la cláusula compromisoria implican la renuncia a hacer valer las respectivas pretensiones ante los jueces, pero no impiden adelantar ante estos procesos de ejecución. Lo estipulado en nada perjudica la facultad que tiene el administrador de conformidad con la ley, para acudir al funcionario judicial o de policía competente en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y usuarios o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del Conjunto o de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento.

CAPITULO XXI COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO_33. DEFINICIÓN:

El comité de convivencia es un equipo de personas elegidos en primera instancia por la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración, para buscar que las relaciones entre las personas que habitan el conjunto sean armónicas, tienen sus funciones y formas de intervención definidas en la Ley y los reglamentos internos que permiten su adecuada intervención en el manejo de conflictos.

ARTÍCULO_34. CONFORMACIÓN:

El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más residentes del Conjunto, elegidos para un período de un (1) año, sin perjuicio de que sean reelegidos una o más veces, quienes actuarán siempre ad honorem y se darán su propio reglamento interno para su funcionamiento.

Entre ellos designarán un coordinador que será quien lidere y un secretario que realice las relatorías de todas las actividades, reuniones, propuestas y acciones. La participación como miembro del Comité de convivencia será ad honorem, pero podrá tener la oportunidad de hacer uso de zonas comunes no esenciales de manera gratis, hasta dos veces, siempre que el consejo de Administración las autorice.

ARTÍCULO_35. PLAN DE TRABAJO Y GESTIÓN:

En la primera reunión que realice el comité de convivencia, que deberá realizarse dentro del mes siguiente a la fecha de su elección se definirán un plan de trabajo a realizar en el año; debe contener una reunión de empalme con el anterior comité, unas actividades de educación, prevención, integración y la proyección en los casos recibidos. Dicho plan será expuesto en reunión de Consejo de Administración y coordinado con la persona (s) que éste delegue para garantizar su desarrollo acorde con el presupuesto del respectivo año.

ARTÍCULO_36. REQUISITOS PARA PERTENECER AL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Ser propietario y/o residente del conjunto.
- Tener sentido de pertenencia, compromiso, voluntad de servicio y entrega a la comunidad.
- Conocer y estar de acuerdo con los principios, derechos, y deberes que componen el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, demás leyes y reglamentos que se dicten posteriormente que competan al conjunto

ARTÍCULO_37. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Serán funciones del Comité de Convivencia las contenidas en el Reglamento interno y las relacionadas con el Art. 58 de la Ley 675 de 2001. 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. Sin que sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Dicho comité tendrá como principal función fortalecer las relaciones de vecindad entre los habitantes del

Conjunto, para cuyo efecto podrá someter a consideración de la Asamblea General o del Consejo de Administración proyectos de normas o de reglamentos y actuar como conciliador, mediador o amigable componedor cuando quiera que surjan controversias entre dichos habitantes con ocasión de la vida en el conjunto, presentando fórmulas de arreglo que podrán ser acogidas o no por los implicados, salvo que éstos lo faculten para actuar como amigable componedor, pues en este evento sus decisiones tendrán fuerza vinculante.

Dentro de las funciones operativas se traducen las siguientes:

- a) Ser mediador presentando fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
- b) Conocer de los conflictos que se generen al interior del Conjunto, cuando estos desborden el ámbito personal terminando por afectar a la copropiedad o a los miembros de la comunidad.
- c) Evaluar la presunta falta remitida por el Administrador(a) y/o la queja presentada por la persona afectada, evaluando los informes, examinando los fundamentos y las pruebas que le permitan recomendar la imposición de sanciones con el mayor juicio, o presentar las fórmulas de arreglo que darían por terminado el conflicto.
- d) Escuchar o recibir por escrito los descargos del (os) presunto(s) infractor (es), resolver solicitud de pruebas, decretar de oficio las que considere necesarias.
- e) Entregar Informe de lo actuado al Consejo de Administración con las recomendaciones pertinentes (de carácter sancionatorio o absolutorio) de conformidad con el análisis del caso estudiado.
- f) Canalizar la información recogida sobre los problemas cotidianos que pudieran ser generadores de conflicto, de tal forma que los casos individuales sirvan de base para tomar medidas preventivas que eviten que comportamientos o eventos fuera de lugar, se conviertan en parte de la cotidianidad de los residentes sin que nadie haga nada al respecto.
- g) Las decisiones de este Comité se adoptarán por mayoría y de todo lo actuado y las recomendaciones para el Consejo de Administración se dejarán constancias en las respectivas Actas. h) Efectuar seguimiento del pago de las sanciones que haya recomendado imponer. i) Efectuar seguimiento al cumplimiento de la Ley, del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia y de oficio iniciar proceso sancionatorio.
- h) El Comité de convivencia no podrá en ningún caso imponer sanciones.
- i) El Comité de Convivencia verificará periódicamente el libro del Comité de Convivencia que reposa en la recepción del conjunto.
- j) Rendir Informe de la gestión, incluyendo el seguimiento al pago de sanciones que haya recomendado imponer, del respectivo periodo a la Asamblea General.

Para el adecuado desarrollo de sus funciones, el Comité de Convivencia contará con la asesoría del Administrador (a), de los integrantes del Consejo de Administración, o del profesional que se requiera, sin que esto implique el traslado de la responsabilidad y funciones del Comité.

Los miembros del Comité de Convivencia no podrán en ningún caso ser juez y parte; si uno de sus integrantes se ve involucrado o es parte de un conflicto, este deberá relegarse de su cargo temporalmente hasta tanto se solucione el conflicto. En el evento que el conflicto inhabilite al Comité en pleno el caso será de conocimiento directo del Consejo de Administración.

Los integrantes del Consejo de Administración, por razones éticas, deben inhabilitarse para el caso en el cual formen parte de un conflicto y/o sea presunto infractor del Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia y retomarán su cargo una vez se solucione el mismo.

En el evento que no se solucione el conflicto o se determine la responsabilidad en la violación de la norma, el Comité de Convivencia rendirá Informe con las recomendaciones de la sanción aplicable y el Consejo de Administración actuará de conformidad.

ARTÍCULO_38. REGLAMENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

- a) Las reuniones ordinarias del Comité se llevarán a cabo una vez por mes, en la fecha y hora que acuerden sus miembros.
- b) Se realizarán todas las reuniones extraordinarias que sean necesarias para el eficiente desarrollo de las actividades del Comité, con el fin de garantizar un resultado exitoso en las labores de prevención, detección de conflictos y cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y demás normas concordantes.
- c) El Comité de Convivencia deberá nombrar entre sus miembros un Coordinador, quien será el encargado de recibir los informes, antecedentes, quejas y/o solicitudes de solución de conflictos, citar a las reuniones y presidir las mismas y en general coordinar con el Administrador (a), las labores en las diferentes actividades que el Comité realice.
- d) El Administrador (a), actuará como secretario en las sesiones del Comité de Convivencia, sin tener la calidad de miembro del Comité y en consecuencia elaborará las Actas e Informes de recomendación de sanción del Comité, la elaboración de estos documentos la gestionará al día siguiente de haberse efectuado la respectiva sesión, para la correspondiente aprobación y firma de los integrantes del Comité y la remisión al Consejo de Administración para lo de su competencia.
- e) El Administrador (a), en las sesiones del Comité de Convivencia, tendrá voz pero no voto.
- f) Los Libros de Actas del Comité de Convivencia deberán contar con los folios preimpresos y visados por el coordinador del Comité y el Administrador (a). Estos libros quedarán bajo custodia del Administrador (a).
- g) El Comité de Convivencia, tendrá el apoyo logístico del Administrador (a), quien será quien elabore citaciones, actas, memoriales, informes de recomendación y cualquier otro documento que se requiera para el buen y eficiente funcionamiento del Comité.
- h) El Comité de Convivencia sesionará con la mayoría de sus miembros.

ARTÍCULO_39. RELACIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA CON LOS RESIDENTES:

Los residentes a cualquier título del conjunto sin limitaciones de ninguna especie, pueden acceder al arbitraje por parte del Comité de Convivencia. Igualmente lo podrán hacer propietarios no residentes, la Administración, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y las personas que prestan algún servicio o realizan alguna labor dentro del conjunto.

Dado en Bogotá a los 18 días del mes de enero de 2022.