

MANUAL DE CONVIVENCIA



PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS

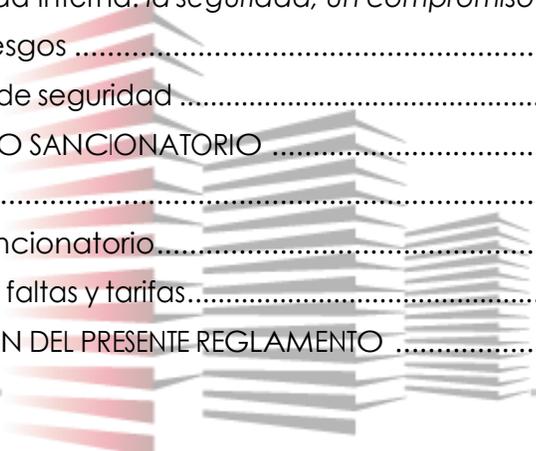
PortoAméricas
Club Residencial

NIT. 901.252.213-1
AVENIDA CARRERA 68 N° 5 – 17
portoamericasph@gmail.com
(601) 704 97 42 / 3012629575
BOGOTÁ D. C.

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS	1
CAPÍTULO 2. CONSTITUCIÓN Y UBICACIÓN	1
CAPÍTULO 3. ORGANOS DE DIRECCIÓN	2
Asamblea General de Copropietarios.....	2
Consejo de Administración	2
Administración	2
CAPÍTULO 3. IDENTIDAD INSTITUCIONAL	3
Factores críticos de éxito	3
Valores compartidos	4
Principios de gobernabilidad	6
CAPÍTULO 4. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS	8
CAPÍTULO 5. DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA	8
5.1. Respeto por los valores y principios institucionales.....	8
5.2. Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones.....	9
5.3. Control de copropietarios, arrendatarios y residentes.....	9
5.4. Deberes y obligaciones administrativas y financieras	10
5.5. Infraestructura	12
5.6. Medioambiente y paisajismo.....	13
5.7. Mantenimiento y estética de las unidades privadas	14
5.8. Utilización de bienes y zonas comunes	15
Parqueaderos y depósitos.....	16
5.9. Tenencia responsable de mascotas	17
5.10. Manejo de eventos privados y ruidos.....	19
5.11. Mudanzas.....	20
5.12. Domicilios y servicios externos.....	21
5.13. Reparaciones locativas	21
CAPÍTULO 6. REGLAMENTOS DEL CLUB HOUSE Y ZONAS COMUNES	22
Billar Pool y Ping Pong.....	23
Gimnasio.....	23
Parque de mascotas	25
Salón Social	25

Cancha de Squash	27
Zonas Húmedas (sauna, turco, jacuzzi)	28
Muro de escalar	29
Cancha de baloncesto y futbol 5.....	31
Zona infantil	32
Zona BBQ	32
CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECIALES EN SEGURIDAD	33
7.1. Política de seguridad interna: <i>la seguridad, un compromiso de todos</i>	34
7.2. Plan integral de riesgos	34
7.3. Normas generales de seguridad	34
CAPÍTULO 8. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO	37
8.1. Instancias	37
8.2. Procedimiento sancionatorio.....	39
8.3. Categorización de faltas y tarifas.....	41
CAPÍTULO 8. ACTUALIZACION DEL PRESENTE REGLAMENTO	44



PortoAméricas

Club Residencial

INTRODUCCIÓN

El presente Manual tiene como objeto consolidar el compendio de derechos, deberes y otras normas que propenden por la sana convivencia y seguridad de los copropietarios, sus familias y otros grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS.

Las normas de convivencia son el conjunto de derechos, obligaciones y deberes de los usuarios tenedores, propietarios de unidades privadas, miembros de la persona jurídica con el mismo nombre que se predicen tanto del titular o titulares del derecho de dominio, como de quien represente sus derechos o le hayan sido sustituidos en forma legal dentro de los límites expresamente indicados en el poder, y otros grupos de interés que ingresan al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, con el fin de propiciar un ambiente de sana y armónica convivencia al interior de la copropiedad.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS

EL PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS está ubicado en Bogotá D.C, se conforma por 802 apartamentos, ubicados en 6 torres de 27 pisos, con 5 apartamentos por piso. Contempla 802 parqueaderos privados y 80 parqueaderos de visitantes, de los cuales hay 16 para personas con movilidad reducida.

El diseño y desarrollo del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS fue realizado por la Constructora Capital Bogotá S.A.S bajo el concepto de tranquilidad, aire de campo y todas las comodidades a un paso de Bogotá, con los beneficios de tener un club en casa. El proyecto cuenta con diferentes espacios en las zonas comunes que propenden por una experiencia de comodidad y *comfort*, entre estos espacios se encuentran: EDIFICIO DEPORTIVO Y SOCIAL, PORTERÍA, CUARTO GENERAL DE BASURAS, BICICLETERO, PLATAFORMA, PARQUE INFANTIL, MEDIA CANCHA DE BALONCESTO, CANCHA FUTBOL 5, GIMNASIO EXTERIOR BIO-SALUDABLE, MURO DE ESCALAR, ZONAS VERDES Y CIRCULACIONES, PLANTA ELÉCTRICA, PUERTAS DE ACCESO VEHICULAR, PUERTAS DE ACCESO VEHICULAR, y los espacios destinados para la recepción y la administración.

El proyecto cuenta con un sistema de control de acceso (biométrico) que permite registrar a los propietarios, familiares e invitados de manera eficiente. Respecto a la seguridad, control y vigilancia.

Además de las construcciones y edificaciones, el proyecto cuenta con la infraestructura y equipos para el funcionamiento adecuado de servicios públicos en materia de agua potable, energía y gas.

CAPÍTULO 2. CONSTITUCIÓN Y UBICACIÓN

EL PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS está aprobado bajo la licencia de Construcción LC 16-4-0571 del 23 de noviembre de 2016, MLC No 16-4-0571 del 27 de

febrero de 2017, MLC No 16-4-0571 del 27 de noviembre de 2017, MLC No 16-4-0571 del 10 de septiembre de 2018, prorrogada mediante la Resolución No 18-4-1165 del 30 de noviembre de 2018.

Cabe resaltar que cuenta con una licencia de agrupación de PH Lotes aprobada mediante la Resolución 15-4-1588 del 11 de diciembre de 2015 y modificada por la Resolución NO.18-4-0398 del 12 de abril de 2016.

El PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS se encuentra ubicado en la localidad de Kennedy, al occidente de Bogotá D.C., identificado con la siguiente nomenclatura: Avenida Carrera 68 No 5-17. Es una zona de ambiente urbano dotada de todos los servicios, en especial el acceso vehicular, de transporte, zonas comerciales y de servicios. El estrato del proyecto es 4.

CAPÍTULO 3. ORGANOS DE DIRECCIÓN

Asamblea General de Copropietarios

Según lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Asamblea General de Copropietarios es considerada el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, capacitada para tomar toda clase de decisiones relativas a los bienes comunes y en general, al régimen de propiedad horizontal cuando se toman con el *quorum* y votación previstos. Las decisiones de la Asamblea General son obligatorias para todos los titulares del derecho de Propiedad de unidades privadas, para los arrendatarios, tenedores o poseedores a cualquier título, aunque no hayan asistido a la reunión, mientras no hayan sido anuladas por sentencia judicial.

Nota: La conformación de la asamblea, tipos de reuniones, quorum y principales funciones pueden consultarse en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el capítulo XI.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el segundo órgano de dirección más importante de la copropiedad, y su función principal es el direccionamiento, control y seguimiento de la administración de los bienes comunes. El Consejo de Administración debe estar integrado por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes, quienes son elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por períodos de un (1) año.

Sus funciones se encuentran contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el capítulo XII y en la ley 675 de 2001.

Administración

El Administrador de la copropiedad velará por la ejecución de las directrices generadas por los órganos de dirección, y será el encargado de llevar la representación legal de la copropiedad. Será designado por el Consejo de Administración por períodos de un (1) año. Las facultades del administrador incluyen:

ejecución, conservación, representación y recaudo.

Sus funciones se describen en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el capítulo XIII, en la ley 675 de 2001 y en contrato que se suscriba con la copropiedad.

CAPÍTULO 3. IDENTIDAD INSTITUCIONAL

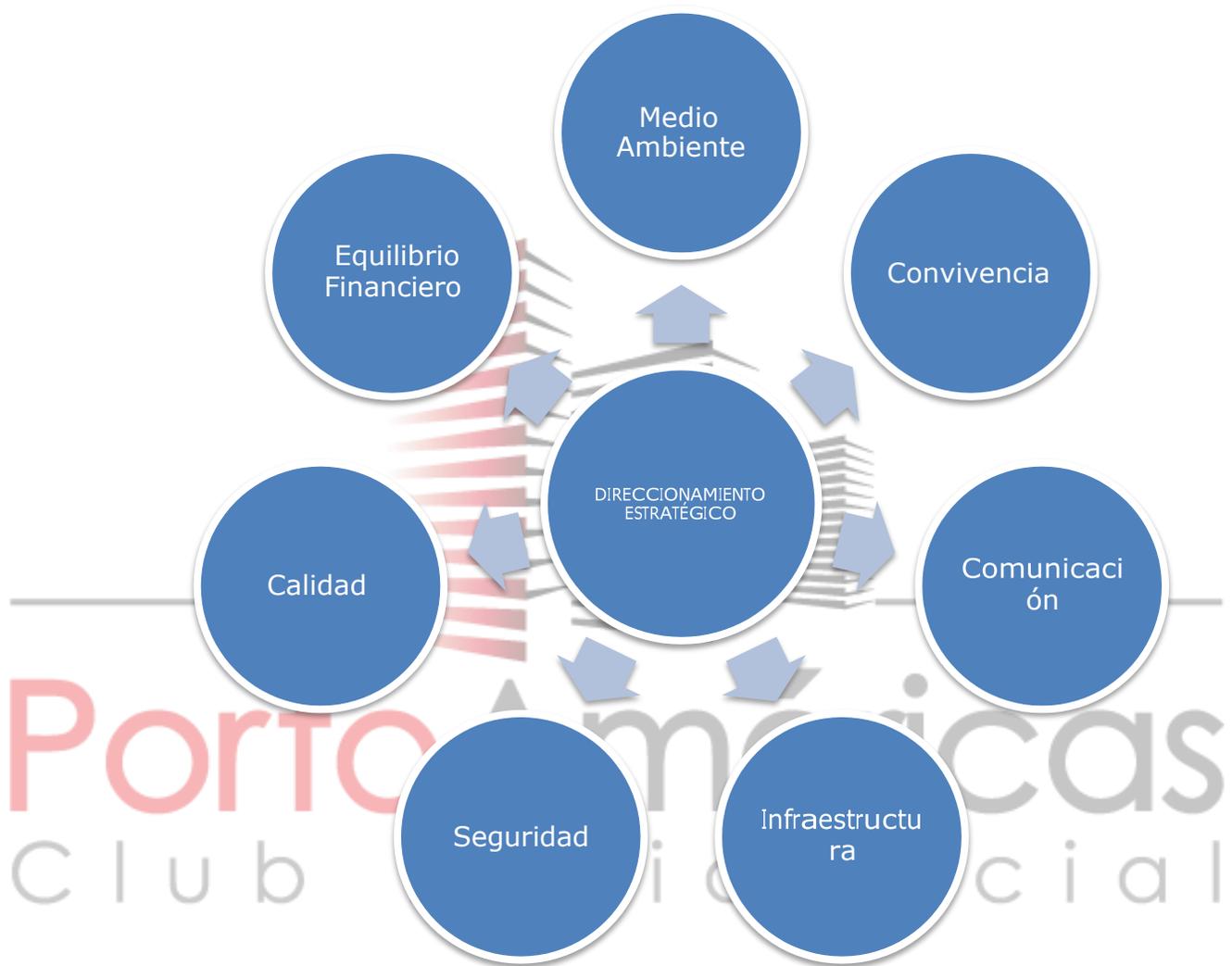
Los propietarios del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS han adquirido además de su propiedad, el concepto de construcción de comunidad implícito en la oferta de valor del proyecto. Por esta razón, es deber de todos construir este propósito basados en principios y valores que se defiendan, promuevan y velen por el bienestar y crecimiento sostenible de todos los grupos de interés de la comunidad del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS.

La Administración ha trabajado en la definición de los principales lineamientos y principios institucionales con el objetivo de establecer una identidad y estrategia corporativa que permita consolidar al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS como un proyecto modelo de convivencia, sostenibilidad y armonía integral. Estos lineamientos serán desarrollados y perfeccionados en conjunto con el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia durante el proceso de desarrollo de la copropiedad.

Los principios definidos son generales, de tal manera que enmarcan y dan alcance para todas las partes interesadas pertenecientes al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, entendiéndose dentro de estos: propietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos.

Factores críticos de éxito

Los factores críticos de éxito han sido definidos como los derroteros a trabajar para la construcción de comunidad, valoración del patrimonio y desarrollo sostenible de los grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS. Estos factores deberán ser parte integral de los planes de acción de la Administración, el direccionamiento de los órganos directivos y las acciones cotidianas de los propietarios.

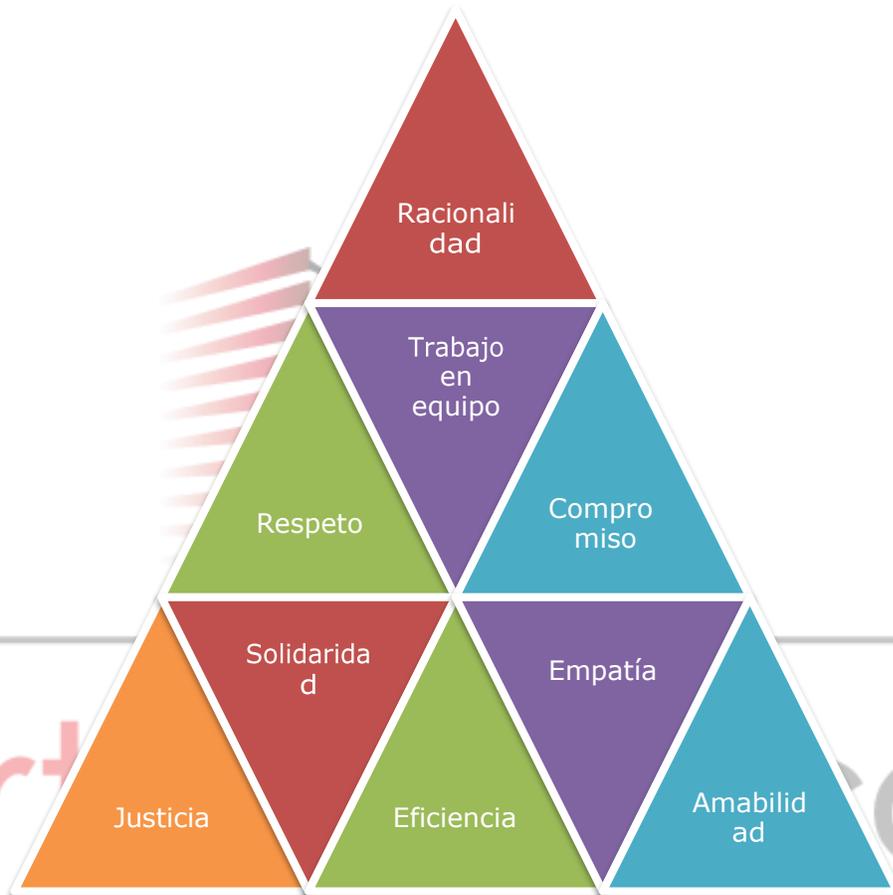


Direccionamiento estratégico unificado:

- Medio Ambiente.
- Convivencia.
- Comunicación
- Infraestructura.
- Seguridad.
- Calidad.
- Equilibrio Financiero

Valores compartidos

Los valores han sido definidos, identificados en sus diferentes enfoques y especificados mediante acciones concretas que se esperan materializar a partir de la experiencia.



Valores:

- **Respeto:** se refiere a la acción de acatar y atender permanentemente los valores, principios, normas y reglamentos internos, y en general, la sumatoria de los aportes individuales que se hagan en procura de una sana convivencia al interior de la copropiedad.
- **Compromiso:** el cumplimiento de obligaciones, la participación activa y constructiva en los proyectos de la copropiedad, el amor por la copropiedad y el espíritu de mejora continua y preservación del patrimonio existente.
- **Solidaridad:** el trabajo que se haga en pro de la ejecución de proyectos de interés general y no particular, la colaboración y apoyo con los vecinos a la gestión y decisiones del Consejo de Administración, al trabajo de los colaboradores y el bienestar comunidad interna y externa.
- **Amabilidad:** calidez en el trato, en la forma de acceder a los servicios, de manifestar quejas e inquietudes. En general las actitudes que consoliden un esquema de relaciones basados en la comunicación asertiva, la afectividad y la cordialidad.
- **Empatía:** capacidad de percibir, compartir y/o inferir los sentimientos, pensamientos y emociones de los copropietarios, basada en el reconocimiento del otro como similar, es decir, como un individuo similar que merece ser respetado y tratado como tal.

- **Eficiencia:** capacidad de disponer de alguna tarea o labor a desarrollar al interior de la copropiedad para cumplirla con índices de calidad y eficacia.
- **Justicia:** brindar a cada copropietario lo que merece, teniendo en cuenta que se presentarán situaciones que vayan en contra de la convivencia y se requiere de este valor para la toma de decisiones y la búsqueda de soluciones.
- **Racionalidad:** capacidad que permite pensar, evaluar, entender y actuar de acuerdo a ciertos principios, con el fin de tomar decisiones que satisfagan a los copropietarios.
- **Trabajo en equipo:** esfuerzo integrado de las personas que componen la copropiedad para llevar a cabo un proyecto que propenda por el bienestar de los propietarios/residentes.

Principios de gobernabilidad

Estos principios aplican para todos los miembros de la comunidad del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS; sin embargo, han sido definidos para enmarcar los lineamientos del actuar directivo y enfocados como parte del *Código de Buen Gobierno*, que debe caracterizar el comportamiento de los copropietarios que, por mandato de la Asamblea, ocupen un espacio en el Consejo de Administración y en los comités de trabajo.

PRINCIPIO DE GOBERNABILIDAD	PRÁCTICAS DEL BUEN GOBIERNO
Liderazgo y gestión	Gestión por resultados
	Comunicación asertiva entre copropietarios y administración
	Actitud propositiva
	Relaciones cordiales y respetuosas entre copropietarios y administración
	Participación y en pro de los copropietarios
Honestidad	Búsqueda permanente de la eficacia y eficiencia
	Justicia
	Verdad
	Transparencia
	Razonabilidad

	Evitar conflicto de intereses: 1) no promover contratación de productos y/o servicios con empresas relacionadas con los copropietarios, salvo correcto proceso de selección; 2) No modificar normas o políticas para beneficio particular; 3) No exigir trato preferencial; 4) Promover la gestión de proyectos de interés general y no particular; 5) Imparcialidad en la aplicación de normas y sanciones
Responsabilidad	Análisis y evaluación basadas en hechos y datos
	Búsqueda de consenso en la toma de decisiones
	Sostenibilidad holística (jurídica, financiera, social y ambiental)
Coherencia	Conducta ejemplar de los copropietarios y la administración
	Decisiones fundamentadas con criterios
	Decisiones fundamentadas en el espíritu del proyecto
	Seguimiento y control sobre las normas y directrices impartidas
	Cumplimiento del debido proceso a través de las políticas definidas y divulgadas

CAPÍTULO 4. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

El presente capítulo retoma lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Capítulo VIII) con respecto a los derechos de los copropietarios, arrendatarios, familiares e invitados:

- 4.1 Cada propietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán enajenar, limitar o gravar libremente sus bienes de dominio exclusivo. El uso y goce de los mismos estará limitado por las disposiciones legales que rijan sobre la Propiedad Horizontal y por lo establecido en el presente reglamento.
- 4.2 Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destino ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás.
- 4.3 Participar con voz y voto en la Asamblea General de Copropietarios.
- 4.4 Elegir y ser elegido miembro de los órganos de dirección y administración.
- 4.5 Solicitar al administrador del conjunto residencial que adopte las medidas necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.

CAPÍTULO 5. DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA

El conjunto de deberes, obligaciones y normas especiales de convivencia han sido establecidas, algunas de ellas, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y otras definidas por la administración en concordancia con las características propias del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS; el objetivo principal es establecer pautas mínimas en la conducta de los copropietarios de la Agrupación, prevenir incidentes de convivencia y fortalecer las bases para una vida tranquila y gratificante en comunidad.

5.1. Respeto por los valores y principios institucionales

- 5.1.1 Todas las personas que residan o visiten al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, en calidad de copropietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores u otros, deberán mantener una conducta y lenguaje apropiado acorde con los valores y principios institucionales.
- 5.1.2 Los copropietarios, arrendatarios, sus familias e invitados deberán mantener absoluto respeto y dar buen trato a los empleados de la administración, incluyendo en este al personal de vigilancia y aseo, entre otros.
- 5.1.3 Para la presentación de quejas y reclamos, estas podrán hacerse a través del administrador, en cualquier caso, deberán atenderse los protocolos de servicio y conservar un lenguaje respetuoso y un tono de voz moderado.
- 5.1.4 Los copropietarios deberán mantener una conducta decorosa dentro de la copropiedad, procurando además respetar y mantener excelentes relaciones enmarcadas en una sana convivencia con la comunidad y las autoridades.

5.2. Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones

El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, la Administración y los Copropietarios velarán por mantener una comunicación asertiva, clara, oportuna en todos los sentidos, atendiendo a los diferentes grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, todo en procura de aumentar el nivel de satisfacción de los copropietarios y facilitar la gestión estratégica y operativa. Para este fin, en términos comunicativos, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- 5.2.1. Se mantendrán preferiblemente comunicaciones vía correo electrónico y/o por medios magnéticos.
- 5.2.2. La administración y el Comité de convivencia trabajarán permanentemente en la mejora continua de los medios de comunicación y los tiempos de efectividad en las respuestas.
- 5.2.3. La administración velará por dar respuestas de las inquietudes durante los 10 días hábiles siguientes a la radicación de sus quejas o reclamos. Se llevará un récord estadístico para este fin y se tendrá un procedimiento estandarizado para la atención y trámite de las mismas.
- 5.2.4. Para la presentación de quejas, reclamos, inquietudes y sugerencias, se deberán formalizar a través del correo electrónico a la administración, por medio físico o a través del medio tecnológico que se disponga.
- 5.2.5. Se deben reportar oportunamente los incidentes de convivencia y seguridad directamente al administrador.
- 5.2.6. No se deberá participar en grupos de comunicaciones o redes sociales sobre el PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, que no sean oficiales y coordinados a través de la administración y el Consejo de Administración.
- 5.2.7. No se deberán comunicar mensajes a otros copropietarios o grupos de interés que no sean previamente validados con la administración y/o el Consejo de Administración.
- 5.2.8. En caso de que se requiera, el Consejo de Administración evaluará la necesidad de convocar asambleas extraordinarias con el fin de abordar temas de interés general.
- 5.2.9. Se debe mantener absoluto respeto por todos los copropietarios, la administración y el Consejo Directivo sobre el desarrollo de las Asambleas.
- 5.2.10. En caso de poner a consideración proyectos que requieran aprobación de la asamblea de copropietarios, la administración enviará anticipadamente información suficiente que ilustre y permita mayor eficiencia en el debate y facilite la toma de decisiones.

5.3. Control de copropietarios, arrendatarios y residentes

- 5.3.1. Todo copropietario una vez celebre un contrato para transferir el uso de la unidad privada de su propiedad, (compraventa, arrendamiento, uso, usufructo, etc.), deberá presentar formalmente al nuevo propietario o residente ante la Administración y coordinar la respectiva inducción con la administración sobre los manuales y políticas de la copropiedad.
- 5.3.2. Todos los nuevos residentes deberán diligenciar la ficha de seguridad y base de datos que requiere la administración, además que entregar los documentos

que le sean solicitados.

5.3.3. Todos los nuevos residentes deberán tomar inducción con el administrador y comité de convivencia sobre lo contenido en el presente reglamento.

5.3.4. Todo copropietario deberá presentar al administrador cuando este lo requiera, el título de adquisición de su unidad privada y si transfiere el dominio a cualquier título o suscribe contrato de arrendamiento, tener en cuenta:

- a) Debe comunicar de inmediato al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario o usufructuario para que se permita la entrada del respectivo trasteo, entendiéndose que la cesión de la tenencia de la unidad privada es un impedimento para que el propietario pueda hacer uso de los bienes comunes simultáneamente con el arrendatario o el tenedor.
- b) Deberá incluir en el texto de cualquiera de los citados contratos una cláusula en la cual el nuevo propietario, arrendatario o tenedor, declara conocer y se obliga a respetar y cumplir las disposiciones de este Reglamento y demás del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.
- c) Todo propietario será responsable, en el pago de las expensas comunes ordinarias necesarias para el mantenimiento y conservación de los bienes comunes y el de las multas e indemnizaciones previstas en este Reglamento o decretadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Copropietarios.
- d) Deberá solicitar ante el administrador de la copropiedad el "paz y salvo por todo concepto" con destino al notario, donde se corroborará la escritura de transferencia del dominio para que el adquirente comprador conozca las obligaciones a cargo del inmueble.
- e) Deberá incluir en la escritura de enajenación el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes y, ceder el derecho personal al uso exclusivo de un bien común no esencial en el evento de que le haya sido asignado por la Asamblea General de Copropietarios.

5.4. Deberes y obligaciones administrativas y financieras

Todo copropietario, poseedor tenedor, usufructuario de alguna unidad privada del conjunto deberá:

5.4.1. Permitir el acceso del administrador a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal o para la atención de emergencias.

5.4.2. Comunicar a la mayor brevedad posible a los órganos de administración competentes de la copropiedad, sobre los hechos que de una u otra forma resulten violatorios de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cometidos por usuarios o visitantes de unidades privadas de la parcelación.

5.4.3. Pagar a la administración dentro de los plazos y cuantías mensuales establecidos, las expensas comunes ordinarias o extraordinarias liquidadas de acuerdo con los coeficientes de copropiedad o con los índices de contribución

del módulo de contribución que se cree por la Asamblea General de Copropietarios, si hubiere lugar a ello y siempre que hayan sido aprobadas por el citado órgano de administración. La no utilización de alguno o algunos bienes comunes de la agrupación por parte del propietario o tenedor de unidades privadas por razones personales o desocupación del inmueble, no pueden alegarse como excusa para el no pago o retardo en las cuotas ordinarias o extraordinarias liquidadas por la administración en cumplimiento de las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

- 5.4.4. Pagar a la administración o al propietario de la unidad privada perjudicado, el valor de los daños causados personalmente por el propietario, sus familiares, dependientes, tenedores o usuarios a cualquier título, sobre una unidad privada o sobre bienes comunes de la agrupación, previa presentación de la cuenta respectiva por parte del afectado. Habrá solidaridad entre el tenedor a cualquier título y el propietario de la unidad privada para el pago de los daños que ocasione el tenedor o usuario de dicha unidad en los bienes comunes: si dicha unidad perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, la solidaridad se dará entre uno de los comuneros por el pago total del daño o por uno de ellos y el tenedor, sin perjuicio de que el comunero que respondió pueda repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda.
- 5.4.5. En el evento de enajenar la unidad privada, solicitar al administrador el “paz y salvo por todo concepto” con la administración con destino al notario, en donde se corroborará la escritura de transferencia del dominio, en razón a que existe solidaridad de las obligaciones pecuniarias con el nuevo propietario. Además, deberá incluir en la escritura de enajenación el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, el índice de participación sobre el módulo de contribución para gastos generales de administración o el módulo adicional que se establezca para el pago de los gastos originados en el mantenimiento y conservación de bienes comunes de uso preferencial del edificio donde se ubique la unidad privada y, ceder tanto las servidumbres activas de uso exclusivo con que se gravaron los bienes comunes no esenciales en favor de la unidad privada, como el derecho personal al uso exclusivo de un bien común en el evento de que le haya sido asignado por la Asamblea General de Copropietarios.
- 5.4.6. Acatar los fallos que emita el Consejo de Administración en desarrollo de la función asignada para la resolución de conflictos que se presenten entre los propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades o entre los propietarios de dichas unidades y el administrador, previo el procedimiento señalado en el numeral 7.2. de este Reglamento, sea que selleve a cabo por el Comité de Convivencia o por el mismo órgano de administración.
- 5.4.7. Abstenerse de almacenar, elaborar, distribuir o vender en las unidades privadas o en los bienes comunes de la copropiedad, marihuana, cocaína, morfina o cualquier otra droga o sustancia estupefaciente o alucinógena.
- 5.4.8. Esta expresamente prohibido el consumo de estupefacientes en las zonas comunes de la copropiedad.
- 5.4.9. Esta expresamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en zonas comunes excepto las autorizadas para este fin (Ver reglamento de zonas

sociales).

5.5. Infraestructura

Todo copropietario, poseedor tenedor, usufructuario de una unidad privada deberá:

- 5.5.1. Presentar a consideración del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Copropietarios según el caso, las modificaciones proyectadas en las partes internas de las unidades privadas, de conformidad con las disposiciones que sobre modificaciones se establecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal y constituir póliza de responsabilidad civil por la cuantía que exija el Consejo de Administración como requisito para el trámite de aprobación de reformas o modificaciones en las unidades privadas, para garantizar la reparación de los daños que pudiera causar directamente o a través del personal que designe.
- 5.5.2. No realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes medianeras; no introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, ni ejecutar cualquier acto que afecte contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio donde se ubica la unidad privada o en los bienes comunes de la copropiedad.
- 5.5.3. Está prohibido hacer reformas que impliquen demolición de muros estructurales o la apertura de vanos o huecos, debido a que, por el diseño estructural, los muros hacen parte de la estructura que soporta el edificio.
- 5.5.4. Las perforaciones en muros para objetos de decoración se deben realizar con taladro percutor y broca, solo en muros de ladrillo y concreto.
- 5.5.5. Abstenerse de destinar las unidades privadas o los bienes comunes no esenciales cuyo uso exclusivo se le haya asignado para el depósito de materiales o para funcionamiento de establecimientos de comercio, industrias, fábricas, establecimientos de diversión o cualquier actividad contraventora del orden público, la moral, las buenas costumbres y el buen nombre de los propietarios, de acuerdo con lo previsto en las legislaciones correspondientes (Código de Policía, normas urbanísticas del Distrito Capital o las disposiciones del presente Reglamento).
- 5.5.6. Abstenerse de adelantar dentro de la respectiva unidad privada, en los bienes comunes esenciales y no esenciales cuyo uso exclusivo le haya sido asignado, en especial en partes de la estructura de la edificación, obras de acabados, reparación, reforma o mejora que implique intromisión o alteración en el sistema general sanitario, eléctrico, de servicios o en el diseño arquitectónico, sin que medie previamente autorización expresa del Consejo de Administración. El citado órgano de administración en primera instancia es la autoridad que tiene las atribuciones para aprobar o negar las reformas, previo al cumplimiento establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 5.5.7. Ejecutar bajo su cuenta y riesgo si la urgencia así lo exige en ausencia del administrador, aquellas reparaciones necesarias sobre los bienes comunes ubicados en el área de su unidad privada, presentando a la administración posteriormente para su cancelación los recibos de pago de obras ejecutadas, o, permitir aún en su ausencia, el acceso del administrador o de las personas por él designadas para ejecutar aquellas reparaciones urgentes o imprevistas para la conservación de los bienes comunes. Se entiende por urgentes, aquellos

- daños ocurridos en horas de la noche o en días festivos.
- 5.5.8. En los balcones, terrazas, áreas especiales y jardines que hacen parte de la unidad privada o de los bienes comunes no esenciales, cuyo uso exclusivo o preferencial haya sido asignado mediante servidumbres pasivas sobre dichos bienes o adjudicado a los tenedores propietarios de la unidad privada de la copropiedad:
- a) No se deben realizar modificaciones o ampliaciones de construcción respecto de las originalmente entregadas por la sociedad constructora.
 - b) Se prohíbe instalar iluminación adicional o modificada respecto de la entregada por la sociedad constructora, pues esto afecta la uniformidad del conjunto. La administración fijará los parámetros generales permitidos para la colocar iluminación navideña.
 - c) No está permitido cambiar los colores internos originales de terraza, balcones, jardines y áreas especiales de forma unilateral, en razón que hacen parte de la fachada general la copropiedad, así como adicionar en las áreas citadas condensadores, jacuzzis, toldos, etc.
 - d) No se deben instalar materas o elementos decorativos en los balcones, escaleras y pasillos que afecten la homogeneidad y armonía de las fachadas a la vista.
 - e) Está prohibido modificar el estilo de las barandas colocadas por la sociedad constructora, así como materiales y colores de la fachada.
 - f) No se deben alterar las fachadas internas o externas del edificio donde se ubica la unidad privada, ni colgar ropas, toallas, tapetes o alfombras, zapatos, letreros, avisos, carteles, bicicletas, hamacas y otros elementos similares en las paredes externas, barandas, antepechos, puertas o ventanas que son bienes comunes de la copropiedad.
 - g) No arrojar en los aparatos sanitarios elementos que puedan obstruir cañerías o, utilizar materiales o sustancias químicas que puedan deteriorarlas.
 - h) No arrojar por el shut de basuras bolsas de desechos superiores a 5 kilos y que superen las dimensiones de este.

“Parágrafo 1 REFORMA 2022: Para el numeral 5.5.8, inciso d, se permitirán elementos de decoración removibles, siempre y cuando no generen un riesgo latente de la vida y cuide la estética de la fachada de la copropiedad”

5.6. Medioambiente y paisajismo

- 5.6.1. Todos los copropietarios, sus familias e invitados deben abstenerse de arrojar elementos químicos y tóxicos a los jardines y en general a los elementos ambientales que componen el entorno del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS.
- 5.6.2. Se prohíben las quemas y fogatas en cualquier zona de la copropiedad.
- 5.6.3. Dar estricto cumplimiento a los procedimientos que establezca la administración de la copropiedad sobre el manejo de basuras y clasificación de los desechos o desperdicios, así como al horario de utilización de los bienes comunes (ver manuales).
- 5.6.4. Se prohíbe manipular o alterar las zonas verdes de la copropiedad.

5.7. Mantenimiento y estética de las unidades privadas

Cada propietario será responsable de realizar los respectivos mantenimientos a la infraestructura de su unidad privada, para lo cual se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) El propietario debe ejecutar oportunamente las reparaciones a que haya lugar en las unidades privadas colindantes o en los bienes comunes, originadas por obras de construcción o por modificaciones.
- b) Si se tratare de daños causados en bienes comunes situados en el interior de áreas privadas, informar a la administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones y, permitir el acceso del administrador y de las personas designadas por la administración para tal fin. Si existiere urgencia en acometer una reparación sobre bienes comunes ubicados en el interior de una unidad privada en ausencia del administrador, corresponde al propietario o usuario de la unidad privada ejecutar la respectiva reparación presentando posteriormente a la administración los recibos de pago de las obras ejecutadas (mano de obra y materiales) para la posterior cancelación.
- c) Si fuere el propietario o usuario de la unidad privada perjudicada por el daño del bien común ubicado en el interior de la unidad privada quien se encuentra ausente, está obligado a autorizar aún en su ausencia, a través de sus familiares o dependientes, el acceso del administrador para ejecutar las reparaciones urgentes e imprevistas, con fin de evitar y daño mayor a los bienes comunes o que se afecten otras unidades privadas de la parcelación. Se entiende por urgentes aquellos daños ocurridos en horas de la noche o en días festivos.
- d) Permitir la realización de las fumigaciones que fueren necesarias para exterminar plagas de animales dañinos o infecciosos. Si el administrador solicitare al propietario de una unidad privada la realización de una fumigación especial para exterminar alguna plaga animal que hubiere tenido origen en su propiedad y este no la llevara a cabo oportunamente, podrá el administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al estado de cuenta mensual del usuario de la unidad privada, con el fin de evitar la propagación de la plaga por las demás unidades privadas.
- e) Permitir que los empleados de la administración realicen el aseo y mantenimiento de las zonas comunes de uso exclusivo cuando fuere necesario, siempre y cuando que el administrador lo solicite con la debida anticipación y bajo la responsabilidad de la administración.
- f) Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada causados por el desgaste natural, por obras de acabados o por modificaciones cuyos daños pueden perjudicar los bienes comunes la copropiedad o, si se tratase de obras o reparaciones sobre los bienes comunes situadas en el interior de áreas privadas, informar a la administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones y, permitir el acceso del administrador y de las personas designadas por la administración para tal fin.
- g) No sacudir alfombras, elementos de aseo, etc. en las ventanas, balcones, zonas comunes o escaleras de uso preferencial del edificio de donde se

ubica la unidad privada, ni arrojar basuras en los bienes comunes la copropiedad o en las áreas de otras unidades privadas.

- h) Abstenerse de acumular en las unidades privadas basuras o desperdicios que sean cuna de animales, o presenten desaseo y mala presentación del piso donde se encuentren.

“Parágrafo 2 REFORMA 2022: Para el numeral 5.5.1, inciso h, se amplía que, una vez identificado el apartamento al que pertenece la persona que cometa la falta, se establecerá la sanción pecuniaria y pedagógica, teniendo en cuenta que el taponamiento de ductos de basura es un riesgo latente para la integridad de la copropiedad y quienes la ocupan”

- i) No obstruir las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropa de las cocinas. Permitir la entrada de luz natural a su vivienda.

5.8. Utilización de bienes y zonas comunes

Los propietarios o tenedores de unidades de propiedad privada, a los propietarios o tenedores cuyas unidades privadas se benefician con servidumbres de uso exclusivo aquí constituidas, o, a los propietarios o tenedores de bienes privados que hayan beneficiados con el uso preferencial o exclusivo sobre bienes comunes no esenciales de la copropiedad, deben acatar las siguientes disposiciones:

- 5.8.1. No guardar o almacenar en los depósitos y parqueaderos, combustibles o líquidos inflamables. La infracción a esta norma hace responsable de todo perjuicio o daño causado a unidades privadas o bienes comunes a los propietarios y tenedores.

“Parágrafo 4 REFORMA 2022: numeral 5.8.1, se amplía. Para los parqueaderos ubicados en la plataforma principal en las zonas laterales de las torres, los vehículos deberán parquear de frente con el fin de evitar la contaminación por gases a los apartamentos que colindan con la zona”

- 5.8.2. No estacionar en los parqueaderos buses, busetas o vehículos de capacidad superior a 1.5 toneladas o que su tamaño exceda las líneas de demarcación.
- 5.8.3. No lavar o reparar automóviles u otros aparatos en los parqueaderos, zonas de circulación vehicular, áreas verdes y demás áreas comunes de la copropiedad.
- 5.8.4. No realizar cerramiento o construcción en los parqueaderos y demás áreas de propiedad común y colocar en ellos cajas, entrepaños, armarios o cualquier otro mueble o alacena.
- 5.8.5. No circular dentro de las zonas vehiculares de la copropiedad a una velocidad superior de 10 km/h.
- 5.8.6. Reparar los daños causados a otros vehículos, bicicletas o equipos dentro de las áreas comunes de la copropiedad; reportar a la administración el daño propio o de otro propietario o tenedor que se haya causado a bienes de uso común, a bienes privados de otros propietarios de unidades privadas o a bienes de visitantes.

"Parágrafo 3 REFORMA 2022: numeral 5.8.6. Los daños a zonas comunes deberán ser asumidos de manera inmediata, si en el lapso de 10 días calendario, este no ha sido reparado, la administración realizara el arreglo y generara el cobro directo a la cuenta de la administración del apartamento involucrado"

- 5.8.7. Los propietarios o usuarios de las unidades privadas de la copropiedad que tengan a su servicio personal de conductores o escoltas están obligados a impartirles precisas instrucciones para que en ningún caso ocupen la recepción, lobby, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, en razón a que pueden entorpecer o molestar las actividades de los vecinos.
- 5.8.8. Acatar las instrucciones de la administración respecto de las medidas de seguridad a seguir en los vehículos que se estacionen en los parqueaderos y en materia de prevención de accidentes.
- 5.8.9. No estacionar en parqueaderos de propietarios vecinos sin autorización del tenedor o bloquear el acceso.
- 5.8.10. No se debe hacer uso personal de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad en forma temporal o permanentemente.
- 5.8.11. Prohibido ubicar vehículos en los corredores vehiculares, así como en Las cebras y zonas peatonales.
- 5.8.12. Está permitida la toma de fotografías y filmaciones en áreas comunes, siempre y cuando su intención vaya en pro del bienestar de los copropietarios al interior de la copropiedad.
- 5.8.13. Prohibido el ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes. En caso de presentarse dicho ingreso en las unidades privadas, se debe contar con la autorización otorgada por el Consejo de Administración, quien evaluará el impacto sobre la privacidad y seguridad de la copropiedad para otorgar este permiso.
- 5.8.14. No está permitido arrojar basura o cualquier elemento por las ventanas de la cocina y/o baño hacia los patios vecinos, ni por los balcones o ventanas hacia las zonas de parqueaderos.
- 5.8.15. No está permitido sacar traperos o cualquier clase de elementos de aseo por las ventanas ni balcones.
- 5.8.16. No está permitido extender en las barandas de los pasillos ningún objeto.

Parqueaderos y depósitos

- 5.8.17. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.
- 5.8.18. El vigilante no permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario.
- 5.8.19. Se prohíbe a los titulares de parqueaderos el arriendo o cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad.
- 5.8.20. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener

otro destino en cuanto a su uso. No está permitido utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, patinetas, etc.).

“Parágrafo 5 REFORMA 2022: numeral 5.8.20, se amplía, Es prohibido generar una explotación comercial, utilizando los parqueaderos para actividades comerciales como por ejemplo la venta y exhibición de vehículos, venta de alimentos entre otros”.

- 5.8.21. No está autorizado realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario, para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
- 5.8.22. No se permite parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere los 1.5 toneladas. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan dos metros con quince centímetros 2.10 metros de altura.
- 5.8.23. No está permitido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
- 5.8.24. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 5.8.25. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.
- 5.8.26. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

“Parágrafo 6 REFORMA 2022: numeral 5.8.26, Se amplía, elementos como bicicletas, elementos electrónicos, cajas y cualquier otro tipo de elemento”.

- 5.8.27. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades correspondientes.
- 5.8.28. No está permitido 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 Copropietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional para alguno de los copropietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar uno que otro propietario tenga disponible para tal propósito.
Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición. Además, la administración está facultada para convocar a las autoridades correspondientes para la remoción de los vehículos que se encuentren en

parqueaderos de visitantes que no estén plenamente registrados y que permanezcan por más de 48 horas continuas o discontinuas en dicho parqueadero.

- 5.8.29. Se asignarán (2) tarjetas de ingreso vehicular por apartamento y no por el número de vehículos que posea el propietario. Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración.

“Parágrafo 8 REFORMA 2022: numeral 5.8.29, se modifica, la copropiedad ya no cuenta con sistema de tarjeta en los ingresos y salidas vehiculares, esta función la cumple el chip instalado a cada vehículo”.

- 5.8.30. A cada propietario de parqueadero le será asignada una tarjeta de la talanquera para ingresar y/o salir de la copropiedad.

“Parágrafo 7 REFORMA 2022: numeral 5.8.30, Se modifica, se asignará un (1) chip de ingreso vehicular por apartamento y no por el número de vehículos que posea el propietario, para un segundo chip este debe ser adquirido cancelando la suma de \$30.000 pesos a la cuenta de la copropiedad y con el soporte de pago será reclamado en la oficina de administración para su enrolamiento; Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración”.

- 5.8.31. Las motos se deben ubicar al lado de las topes llantas de los parqueaderos, en el caso de ubicar carro y moto con el fin de que no afecte los demás parqueaderos. En ningún caso, los vehículos que se ubiquen en los parqueaderos podrán superar o sobrepasar los límites de cada propiedad privada.

- 5.8.32. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.

- 5.8.33. No se permite utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

“Parágrafo 9 REFORMA 2022: numeral 5.8.33, se amplía que no está permitido dejar elementos electrónicos conectados, ni realizar instalaciones eléctricas que afecten el flujo de energía de las zonas comunes”.

“Parágrafo 10 REFORMA 2022: numeral 5.8.34, se añade que, los vehículos ubicados en la plataforma detrás de las torres deberán parquear de frente, por motivo de la emisión de gases que afectan la salud de los residentes ubicados en esta zona”.

5.9. Tenencia responsable de mascotas

Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales, y, por lo tanto, debe tener en cuenta:

- 5.9.1. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además de la trailla, deberán portar un bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con el Código de Policía y la ley colombiana.
- 5.9.2. Prohibido dejar deambular las mascotas en zonas comunes sin las debidas medidas de seguridad.

“Parágrafo 11 REFORMA 2022: numeral 5.9.2. *Se amplía que, se establecerá la sanción pecuniaria y pedagógica al apartamento al que pertenezca la mascota, haciéndose responsables por los daños y/o desaseo que la mascota pueda ocasionar”.*

- 5.9.3. Permitido el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.
- 5.9.4. Prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos cuando ello ocurra en las zonas o áreas comunes, así como en espacios privados.

“Parágrafo 12 REFORMA 2022: numeral 5.9.4. *se establecerá la sanción pertinente y sanción pedagógica una vez identificados los residentes que cometan la falta”.*

- 5.9.5. Prohibido trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa (Capítulo IV del Código de Policía) en las zonas comunes o en los lugares abiertos, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
- 5.9.6. No está permitido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.
- 5.9.7. No está permitido que animales o mascotas esparzan parcial o totalmente en zonas comunes o privadas el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- 5.9.8. Prohibido mantener o convivir en la unidad privada ni en las zonas comunes de la copropiedad con ninguna clase de animales que, por su raza, tamaño o clasificación de acuerdo con las disposiciones legales, impliquen peligros o molestias a los vecinos.
- 5.9.9. Únicamente se permite el paso de mascotas con sus acompañantes por las zonas comunes de la copropiedad como ascensores, escaleras, zonas verdes, halls y circulaciones. El tránsito supone la compañía de personas responsables, preferiblemente adultas (la responsabilidad será directamente del copropietario de la unidad privada), y debe darse cumplimiento a las normas que expidan las autoridades de salud respecto de registros, vacunas, etc., así como la obligación de utilizar collar, bozal y cadena,

recolección de las excretas y responder por los daños y el desaseo que el animal pueda ocasionar. En todo caso, es función del administrador informar a las autoridades correspondientes sobre lo sucedido al interior de la copropiedad, con el fin de identificar la contravención de las normas y solicitar el decomiso de las mascotas cuyos propietarios negligentes insistan en no atender u obedecer las disposiciones sobre la materia.

“Parágrafo 13 REFORMA 2022: numeral 5.9.9. *Se permite el tránsito de mascotas en las zonas comunes incluyendo la plazoleta, siempre y cuando cumplan con las medidas estipuladas en los demás numerales; se recomienda llevarlas a la zona de mascotas para que haga sus necesidades fisiológicas antes de pasearla por otras zonas comunes, evitando así que lo hagan en zonas no permitidas, causando molestias a otros residentes, visitantes o afectando las labores del personal de aseo”.*

- 5.9.10. Prohibido dejar a las mascotas sin un adulto responsable (preferiblemente) en los balcones, generando ruido desproporcionado que incomode a los demás copropietarios y evidencie una contravención a la norma con respecto a los derechos de los animales.
- 5.9.11. No se permite el ingreso de mascotas a las zonas sociales, ni deportivas, tales como: cafetería, gimnasio, salón de juegos, salones múltiples, piscina y/o espacios deportivos.
- 5.9.12. Es responsabilidad de los propietarios recoger el despojo fisiológico de los mismos y responder por los daños que pudiesen ocasionar a instalaciones o personas.
- 5.9.13. Los dueños de las mascotas estarán en la obligación de presentar los certificados de vacunación cuando la administración lo requiera.
- 5.9.14. La zona de mascotas es el lugar habilitado para compartir con las mascotas en familia; por esta razón, los propietarios deberán prevenir agresiones entre ellos. En este espacio la mascota deberá estar acompañada de un adulto responsable.
- 5.9.15. Cada una de las mascotas que residan dentro del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS debe portar una placa de identificación que contenga la siguiente información: apartamento, torre y número de contacto.
- 5.9.16. Mantener el animal en condiciones locativas apropiadas en cuanto a movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene.
- 5.9.17. Está permitido utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota, si y solo si, cumple con unas especificaciones para que los derechos de las mascotas no sean vulnerados.

“Parágrafo 14 REFORMA 2022: Se modifica el numeral 5.9.17. *Se prohíbe utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota, evitando la generación de ruido y la producción de residuos desproporcionada que incomode a los demás copropietarios y evidencie una contravención a la norma con respecto a los derechos de los animales, se debe mantener a las mascotas en condiciones locativas apropiadas en cuanto a movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene”.*

5.10. Manejo de eventos privados y ruidos

- 5.10.1. No podrá utilizar amplificadores de sonido, radios o similares, ni promover fiestas o reuniones sociales que superen los 65 decibeles en el día y 55 decibeles en la noche, teniendo en cuenta que se deben cumplir a cabalidad los horarios establecidos para generar ruidos (lunes a viernes de 08:00 AM a 05:00 PM y sábados de 08:00 AM a 12:01 PM), evitando discusiones o escándalos originados por dicho inconveniente.
- 5.10.2. Prohibido fomentar altercados familiares que puedan incomodar a los demás usuarios de unidades privadas de la copropiedad.
- 5.10.3. Abstenerse de instalar antenas exteriores de radio o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica, sin que medie expresa autorización escrita del administrador.
- 5.10.4. Los niveles máximos de ruido permitido al interior de las edificaciones serán establecidos mediante la metodología de medición a través de sonómetros, aplicando como límite los que establece la Alcaldía de Kennedy o de la ciudad de Bogotá en su defecto, caso en el cual se aplicará para los salones comunales de la copropiedad un máximo de 55 decibeles por día comprendido en un horario entre las 7:01 de la mañana y las 9:00 de la noche y, 45 decibeles en la noche en un horario entre las 9:01 y las 7:00 de la mañana, parámetros que fijó la Alcaldía de Bogotá en la resolución 6918 del 19 de octubre del 2010 amparada en la ley 99 de 1993 y las disposiciones de la Organización Mundial de la Salud. Si se presentan quejas por parte de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, originadas en ruidos de los antes señalados, el usuario del inmueble que originó la queja está en la obligación de acatar de inmediato la observación que al efecto comunique el administrador o vigilante de turno y corregir el hecho o elemento perturbador.

“Parágrafo 15 REFORMA 2022: Se amplía el numeral 5.10.1 y 5.10.4. Se realizará la medición de los ruidos por parte del personal de seguridad y de acuerdo con la medición realizada se dejará en minuta las observaciones del caso; si el residente no acata las instrucciones brindadas para corregir la falta, la empresa de seguridad escalara el caso con el cuadrante de Policía quienes realizaran el procedimiento correspondiente”.

- 5.10.5. En todo caso corresponde al administrador o al encargado de la seguridad de la edificación en el turno que corresponda, realizar la medición a que se refiere la resolución antes citada a través de un sonómetro previamente calibrado en forma acústica a las condiciones del lugar donde se toma la medición; en caso de que el usuario de la unidad privada que origina la perturbación se negare a acatar el requerimiento sobre la violación confirmada sobre los decibeles permitidos, se procederá a iniciar el trámite sancionatorio de forma interna y externa, teniendo como referencia la atención inmediata que prestarán las autoridades correspondientes para este tipo de inconvenientes al interior de la copropiedad (Art. 61 ley 675/01), entendiéndose así que tal

infracción simultáneamente es una contravención ciudadana materia de control de la policía local en procura de mantener los derechos y el bienestar de la ciudadanía en general, previo el procedimiento señalado para tal fin en el Código Nacional de La Policía y en el decreto 522 de 1971.

- 5.10.6. Abstenerse de instalar en forma permanente máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios de la copropiedad.; no obstante, si alguna reparación locativa o actividad temporal exige el uso de máquinas o elementos ruidosos o vibrantes deberá informarse previamente al administrador quien autorizara la utilización en las horas en que menos incomoden a los demás propietarios.
- 5.10.7. Abstenerse de generar ruidos incómodos en horarios de descanso para la comunidad, ruidos como: mover objetos pesados, revotar pelotas, saltar, así como evitar levantar la voz, entre otros.

“Parágrafo 16 REFORMA 2022: Se amplía el numeral 5.10.7. Se prohíbe el uso de taladros, martillos, etc., sobre las paredes y lozas de los apartamentos en el horario comprendido de lunes a viernes entre las 5:01 p.m. y las 8:00 a.m., los sábados después de las 12:01 p.m., y domingos y festivos todo el día; dado que por el sistema de construcción del Conjunto los ruidos producidos por estos elementos se propagan por toda la torre, perturbando la tranquilidad de los residentes”.

5.11. Mudanzas

- 5.11.1. No se podrán realizar trasteos o mudanzas, introducir o sacar mercancías o elementos sin autorización escrita previa del administrador.

“Parágrafo 17 REFORMA 2022: Se modifica numeral 5.11.1. Para el caso de traslado de objetos menores, trasteos y mudanzas, se deberá solicitar previa autorización a la administración donde se firmara el formato de autorización comprometiéndose al cuidado de las zonas comunes, el residente deberá tener el valor indicado del depósito a la mano, sin embargo este será entregado directamente a la administración únicamente en caso de ocasionar afectaciones a las zonas comunes de acuerdo al listado de valores según el daño, de ser superior el costo de los daños será asumido en la cuenta de la administración del apartamento correspondiente, para el mantenimiento de las zonas se generara un cobro de \$15.000 pesos para mudanzas de ingreso o salida y \$5.000 para el traslado de objetos menores, este dinero será utilizado en resanes y pintura de las zonas comunes más afectadas; para garantizar la revisión de las zonas comunes después de las mudanzas o traslados, el residente deberá dejar un documento de identidad en la administración, el cual será entregado una vez sea devuelto el formato de autorización con firma del personal de seguridad donde se notifica si se presentaron novedades durante la actividad”.

“Parágrafo 1 REFORMA 2023: Se modifica parágrafo del artículo 5.11.1: No se realizará cobro de \$5.000 por ingreso o salida de objetos menores”

- 5.11.2. Para el caso de trasteos y mudanzas, se deberá dejar en administración un depósito de dinero que cubre daños menores, el mismo será

- reembolsado al propietario una vez termine la mudanza y se identifique que no existe ningún daño a la estructura. El monto del depósito será fijado por la administración y deberá informarse a los propietarios oportunamente.
- 5.11.3. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.
 - 5.11.4. Todo trasteo deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de dos (2) días hábiles y presentar antes de efectuarlo el "paz y salvo" expedido por la administración.
 - 5.11.5. Presentar y diligenciar la correspondiente ficha base de datos e información de los nuevos residentes a la administración, antes de realizar el correspondiente ingreso de la mudanza.
 - 5.11.6. Toda mudanza deberá ser informada en administración y diligenciar los formatos y documentos requeridos por la misma.
 - 5.11.7. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 9:00 AM a 4:00 PM, de lunes a sábados. No se podrán hacer los domingos y festivos.

"Parágrafo 18 REFORMA 2022: *La entrada y salida de mudanzas, como el traslado de objetos menores se podrá realizar en el horario de 8:00 am a 4:00 pm de lunes a viernes, los sábados de 8:00 am a 12:00 pm, domingos y festivos no está permitido realizar estas actividades".*

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

"Parágrafo 2 REFORMA 2023 Se amplía numeral 5.11.8": Los vehículos de mudanza o movilización de enseres serán responsabilidad del tenedor de la mudanza, velando porque su estacionamiento se realice en el lugar destinado para tal fin. La administración o en efecto la empresa de seguridad indicará el sitio reservado para el estacionamiento; el día de la mudanza **el NO cumplimiento dará lugar a una sanción Tipo 1.**

- 5.11.9. Para efecto de realizar el trasteo se debe hacer uso de 1 (uno) solo ascensor para evitar incomodidad con los demás residentes.
- 5.11.10. Para ingresar su trasteo, deberá hacerlo manualmente y el vehículo deberá permanecer en las afueras de la copropiedad.

"Parágrafo 19 REFORMA 2022: numeral 5.11.10 *se añade que, no está permitido el ingreso ni salida de vehículos con carga, por lo cual toda mudanza y/o traslado de objetos menores deberá realizarse desde las afueras de la copropiedad".*

5.12. Domicilios y servicios externos

- 5.12.1. Se permite la entrada de vehículos de servicio público a la copropiedad sólo por la rampa de ingreso hacia el lobby de la copropiedad para recoger y dejara los propietarios o visitantes debidamente identificados o autorizados. Los residentes, visitantes, conductores, ayudantes que entren en vehículo privado deberán registrarse en la recepción y deberán bajarse

del vehículo en el lobby. Por ningún motivo se permite el ingreso de taxis u otro tipo de servicio público hasta el acceso a las torres, solamente hasta la recepción.

- 5.12.2. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio, contratistas, instaladores o cualquier tipo de venta distribuyan propaganda o cualquier tipo de publicidad dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
- 5.12.3. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando cumplan con los protocolos de seguridad establecidos. Deberán utilizar la entrada peatonal, seanunciara previamente indicando su lugar de procedencia y dejará su documento de identidad en la portería, así como el respectivo registro biométrico. Si no presenta el documento de identidad, no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir el domicilio.
- 5.12.4. Prohibido el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes o informales.

5.13. Reparaciones locativas

- 5.13.1. El interesado en realizar la reparación deberá informar previamente con una antelación de mínimo un (1) día hábil a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
- 5.13.2. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes 8:00AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM, y no se podrán realizar estas actividades los domingos y festivos.
- 5.13.3. Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros y su correspondiente soporte de seguridad social.
- 5.13.4. Toda modificación o reforma a los bienes privados debe contar con la licencia de construcción respectiva y no puede comprometer ni alterar las fachadas, y/o disminuir la luz o el aire de las demás unidades privadas.
- 5.13.5. Para iniciar la obra se debe realizar una consignación o depósito en la administración, destinados al arreglo de daños simples. Se debe anexar un formato de acta de obra debidamente diligenciado.
- 5.13.6. Es responsabilidad del propietario solicitar copia de los planos del inmueble para que las obras no afecten los muros estructurales o placas que no se pueden intervenir con regatas de ninguna clase. En caso de no cumplirse esta disposición, la administración notificará a las autoridades correspondientes para el sellamiento de la obra.
- 5.13.7. Para el ingreso de materiales, el peso en el ascensor no puede exceder los 450 kilos, y solo se debe utilizar un solo ascensor para este fin.
- 5.13.8. Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas o lonas, para sacarlos del edificio diariamente. Prohibida la disposición de este tipo de residuos en el *Shut* de basuras.
- 5.13.9. El propietario del apartamento es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de los ascensores y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

- 5.13.10. El propietario del apartamento será responsable de las normas de seguridad industrial contempladas para el personal que efectúe las reparaciones locativas solicitadas.

CAPÍTULO 6. REGLAMENTOS DEL CLUB HOUSE Y ZONAS COMUNES

El uso de este tipo de espacios está destinado al goce y disfrute de los copropietarios, residentes y visitantes, y la edad para el uso de cada uno de los espacios dependerá del espacio y las medidas de seguridad que requiera.

Las normas generales son las siguientes:

- 6.1. El apartamento que tenga alguna deuda con la administración y/o por concepto del mal uso de los elementos entregados (pelotas, raquetas, balones, mallas, cuerdas, controles, entre otros) no podrá utilizar ningún implemento o equipo hasta que se encuentre a "paz y salvo".
- 6.2. Quien utilice el espacio para actividades diferentes a las del propósito del espacio (jugar y departir con amigos y familiares, entre otros) podrá ser suspendido y/o sancionado.
- 6.3. Si alguien es sorprendido sentado, apoyándose o recostado en ciertos objetos (mesas, consolas, mallas, arcos, entre otros) causando un daño a dichos elementos, será suspendido del espacio y no podrá utilizarlo durante 7 días a partir de la fecha.
- 6.4. La firma del formato de reserva o préstamo de implementos o equipos constituye una aprobación implícita de este reglamento, y en especial, de su responsabilidad económica hacia los bienes del conjunto.

"Parágrafo 20 REFORMA 2022: Se amplía numeral 6.4. Las reservas serán realizadas con 24 horas de anticipación a través de los medios dispuestos por la administración, los cuales son manejados por la recepcionista del Club House; las reservas únicamente podrá realizarlas una persona mayor de edad".

- 6.5. El uso de los juegos, así como de las instalaciones, son para uso exclusivo de los propietarios y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.
- 6.6. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el salón de juegos cuando no estén en uso.
- 6.7. Todo juego o espacio deberá ser entregado en el mismo estado en el que fue recibido. Cuando las instalaciones no se encuentren en uso, los vigilantes deberán cerrarlo. Si alguno de los juegos o espacios llegara a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
- 6.8. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones de cada uno de los espacios, de lo contrario, deberá responder por el costo de los elementos dañados a través de una tabla de precios que establecerá el costo por unidad de cada elemento.
- 6.9. Prohibido el ingreso de mascotas al área del salón de juegos.
- 6.10. Prohibido fumar y consumir bebidas alcohólicas antes o al interior dentro de las instalaciones.

- 6.11. Prohibido consumir alimentos a esta zona. No obstante, dependerá del espacio dicho consumo (bebidas).
- 6.12. Prohibido ingerir licores a esta zona.
- 6.13. Prohibido retirar o llevarse cualquier elemento del salón.
- 6.14. Prohibido el ingreso de cualquier tipo de arma en cada uno de los espacios.
- 6.15. Se prohíbe un lenguaje soez y ruidos que entorpezcan la actividad de los demás usuarios, conservando la compostura y disciplina.
- 6.16. Todas las personas tienen el derecho y deber de denunciar cualquier anomalía y mal uso del gimnasio ante el personal de seguridad y administrativo, con el fin de tomar el respectivo correctivo y ayudando así al buen uso y cuidado de los espacios de la copropiedad.

“Parágrafo 21 REFORMA 2022: Capítulo 6. Reglamento del Club House y Zonas Comunes, el numeral.

6.17, por el cual la administración y el Consejo de administración tienen la potestad de definir el horario del Club House y las zonas que lo componen de acuerdo al historial de reservas y asistencias de los residentes, teniendo en cuenta cronogramas de mantenimiento preventivos y correctivos, dichos horarios deben ser comunicados a la propietarios y residentes; por lo cual algunos horarios dispuestos en el presente manual de convivencia quedan derogados”.

“Parágrafo 22 REFORMA 2022: Se amplía al Capítulo 6. Reglamento del Club House y Zonas Comunes, el numeral

6.18, Para el disfrute de los servicios del Club House, se debe realizar reserva con 24 horas de antelación, a través de los medios de comunicación dispuestos e informados por la administración”.

Billar Pool y Ping Pong

El uso de este espacio y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno. El Billar Pool es para personas mayores de 14 años únicamente.

El horario de funcionamiento del salón de juegos será de lunes a domingo de 09:00 AM a 09:00 PM. El aseo de este espacio se realizará diariamente por parte de la Administración en horario de baja ocupación.

Las disposiciones especiales para dicho espacio son las siguientes:

- a) La llave para acceder al salón de juegos permanecerá en la recepción principal del Conjunto.

“Parágrafo 23 REFORMA 2022: El uso de la zona de Billar Pool y Ping Pong está dispuesta de acuerdo con el horario de funcionamiento del Club House, al igual que la demás zona”.

- b) La llave para acceder al salón de juegos permanecerá en la recepción del club House Conjunto.

“Parágrafo 24 REFORMA 2022: El acceso al salón de juegos se dará de acuerdo con el agendamiento de reserva realizado con anterioridad a través de los medios de comunicación dispuestos”.

- c) La mesa de Ping Pong y la mesa de Billar Pool serán prestadas por espacio hasta de una (1) hora por apartamento y deberá ser reservada en el formato respectivo que estará en la recepción. En el momento de la separación del turno, no se firma el formato, solo se separa diligenciando: apartamento, nombre, hora y fecha.
- d) La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure la fecha, el número del apartamento, el nombre de la persona, hora de entrada y hora desalida de la persona que solicitó el servicio y firma de entrega y recibido de los elementos.
- e) La recepción estará encargada de entregar, en el caso del Billar Pool, las bolasy el taco, en Ping Pong, la malla, las raquetas y las bolas; quien recibe estos elementos responderá por su cuidado. La empresa de vigilancia instalará unacámara al interior del salón de juegos.

Gimnasio

Las disposiciones especiales son las siguientes:

- a) Podrán hacer uso del gimnasio las personas mayores de 18 años de edad. Para los adolescentes entre los 15 y 18 años, deben estar en compañía de sus padres y/o representantes; estos se harán responsables por el uso y práctica que hagan en el gimnasio, así como por los daños que puedan ocasionar a las instalaciones en máquinas y equipos.
- b) La administración y el Consejo de Administración no serán responsables por los daños o lesiones que puedan sufrir un menor de edad por el uso del gimnasio, que serán responsabilidad de los representantes o personas a cargo.
- c) Por su propia seguridad se prohíben los envases de vidrio o sin tapa, así comocualquier tipo de alimento en el gimnasio.
- d) Al ingresar al gimnasio los usuarios deberán guardar la compostura y manejar untono de voz adecuado.
- e) El usuario tiene prohibió practicar dentro del gimnasio con guayos de fútbol, sandalias, tacones u otro calzado que pueda dañar el material del piso.
- f) Está prohibido sacar del gimnasio elementos como, mancuernas, pesas ocualquier equipo que pertenezca al gimnasio.
- g) Los equipos deportivos no podrán movilizarse de un lugar a otro, manteniéndoseubicados en los lugares establecidos por la administración.
- h) No rayar los espejos.
- i) Queda prohibido arrojar pesas o mancuernas con violencia al piso.
- j) Al término de cada actividad, el usuario deberá colocar los elementos

- utilizados por el mismo, sean estas pesas, mancuernas, barras, etc. en los respectivos lugares, con el fin de mantener organizada el área de práctica.
- k) Cada usuario será responsable de los objetos personales, la administración no se hará responsable de la pérdida de estos.
 - l) No es permitido el uso de grabadoras, radios o equipos de sonido, evitando contaminación auditiva al interior del gimnasio.
 - m) Las personas que NO cumplan las disposiciones aquí consignadas no tendrán derecho a quejas y reclamos si se les negase o prohibiese el uso del recinto del gimnasio; además, se harán acreedoras de sanciones estipuladas en reglamento y el manual de convivencia del Conjunto.
 - n) Se prohíbe a las personas adultas asistir a la práctica deportiva con niños menores de 15 años, evitando que estos salgan lesionados.
 - o) Al ingresar al gimnasio, se debe diligenciar la planilla de control de ingreso, donde está especificado: apartamento, nombre y edad.

Con respecto a la vestimenta y uso de equipos, las disposiciones son las siguientes:

- a) Al hacer uso de las instalaciones en todo momento se tendrá que utilizar ropa deportiva adecuada (camisilla, shorts, sudadera, zapatos tenis, toalla etc.)
- b) Todo usuario del gimnasio debe utilizar una toalla para su uso personal, para limpiar el sudor y la humedad causada a las máquinas después de usarlas.
- c) No está permitido el uso de traje formal o de calle para la práctica de cualquier disciplina dentro de las instalaciones del gimnasio.
- d) Al concluir su sesión, todo usuario debe acomodar los implementos de uso como mancuernas, pesas, entre otros, en los lugares destinados.

Con respecto a las normas de uso e higiene al interior de las instalaciones, las disposiciones son las siguientes:

- a) Usar los implementos (Pesas, Multifuncionales, Bicicletas, Escaladoras, etc.) en forma adecuada, que facilite el uso al mayor número de usuarios. En ningún caso el tiempo de ocupación de las máquinas de ejercicios cardiovasculares podrá exceder de 30 minutos continuos por el mismo usuario, a menos que no existan usuarios en espera.
- b) Los usuarios del gimnasio deben conservar las normas mínimas de higiene, utilizando toallas, protectores de papel o semicuerdo para mantener limpias desudor las superficies de las maquinas luego de ser utilizadas.
- c) En caso de existir música en el Gimnasio, el nivel del volumen de la misma deberá ser acorde y satisfactorio para todos los usuarios existentes en el mismo.
- d) Se les sugiere a los usuarios del gimnasio que previamente consulten al médico, con el fin de solicitar asesoría para que les brinde las respectivas recomendaciones y trace un plan de ejercicio saludable. Recuerde tener la E.P.S. al día.

El horario de atención será de lunes a domingo de 06:00 AM a 09:00 PM.

Parque de mascotas

Nuestras mascotas disfrutan tanto como nosotros el salir a pasear y conocer nuevas personas o animales. Pero, para que personas y mascotas tengamos una sana convivencia, son necesarias medidas de seguridad para evitar daños a la infraestructura del parque, a nuestras mascotas y a nosotros mismos.

El reglamento para dicha zona es el siguiente:

- a) El horario de uso del parque de mascotas es de 05:00 AM a 10:00 PM.
- b) Debes recoger las excretas de tu mascota y disponerlas en las canecas designadas para tal fin.
- c) No perder de vista a tu mascota, así como los juguetes que estos usan, evitando así que se peleen con otras mascotas por ellos.
- d) Evita el juego rudo con tu mascota.
- e) Evita sacar a pasear tu mascota si está en celo.
- f) No molestes a tu mascota o la de otro mientras come, o mientras está mordiéndolo un juguete u otro objeto.
- g) Ten cuidado cuando tu mascota juegue con niños.
- h) Una vez salgas del parque, mantén siempre a tu mascota con correa y conbozal (razas peligrosas).

Salón Social

Este espacio estará destinado al goce y disfrute de los copropietarios, residentes e invitados, con el fin de realizar eventos sociales con las debidas y correspondientes medidas de seguridad y control por parte de la administración y la normativa relacionada con la generación de decibeles. A continuación, el manual de solicitud de dicho espacio es el siguiente:

- a) El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud enviada a la administración por los canales de comunicación dispuestos para este fin (correo, documento físico) con tres (3) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, sujeto a disponibilidad.
- b) Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón social, hasta tanto se encuentren a "paz y salvo" por todo concepto con la administración del Conjunto.
- c) Una vez otorgada la autorización para el uso del salón social, se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del Administrador y de la persona que tome en arrendamiento el salón social.
- d) Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón social y del acta de entrega del salón social.
- e) El valor del alquiler del salón pequeño será de \$140.000 (\$180.000 tarifa plena que incluye servicio de aseo) y el salón grande tendrá un costo de \$170.000

(\$220.000 con tarifa plena que incluye servicio de aseo). El alquiler será de mínimo dos (2) horas, y la hora adicional será de \$40.000 para el salón pequeño y 50.000 para el salón grande. Los valores aumentarán anualmente de acuerdo con el IPC.

- f) El valor establecido deberá ser cancelado con una anterioridad de 72 horas a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta de la administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.
- g) El horario establecido para el uso y disposición de este espacio es de lunes a sábado de 10:00 AM a 05:00 PM y de 07:00 PM a 12:01 AM; domingos y festivos de 09:00 AM a 05:00 PM y de 07:00 a 12:01 AM.

“Parágrafo 3 Reforma 2023 se modifica: El horario establecido para este espacio será de domingo a jueves de 10:00 a.m. a 7:00 p.m. los viernes y sábado de 10:00 a 12:00 de la noche, se exceptúan de este horario los domingos cuando exista un lunes festivo, el cual será hasta las 7:00 p.m. Los salones se deben entregar a la hora indicada a los guardas de seguridad según el Manual de Convivencia.

- h) El solicitante del servicio del salón social dejará una suma a título de depósito de garantía por daño o faltantes de inventario (\$100.000). Este depósito será entregado en la oficina de Administración, y en el momento de la entrega del salón social se generará recibo de caja.
- i) Se debe tener en cuenta que se deberá dejar dos (2) horas entre alquiler, con el fin de instalar el mobiliario correspondiente, así como la limpieza de este.

Las disposiciones especiales para el correcto uso y disposición de este espacio son las siguientes:

- a) El salón social no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
- b) No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas a la copropiedad, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifiquen lucro o actividades comerciales.
- c) Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
- d) Las áreas aledañas al salón social no podrán ser utilizadas para la reunión.
- e) Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes. No se permite el ingreso de amplificadores de sonido, ni equipos similares.

“Parágrafo 4 Reforma 2023 se adiciona al literal e en lo relacionado a uso y disposición” El límite de los salones sociales no debe superar los 65 decibeles de acuerdo con el código de policía.

- f) Hacer respetar la intervención, en caso necesario, de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
- g) No permitir que los invitados abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes como: torres, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, parque, BBQ etc.

- h) Entregado el salón social al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y, si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, esta será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente, correspondiente al propietario y/o residente que tomo en alquiler el salón social.
- i) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido el día siguiente al de realización del evento.
- j) En el evento de ser alquilado para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer el curso de la reunión para poder supervisar y estar al pendiente del comportamiento de los invitados.
- k) Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes o fuera de la copropiedad. En ningún caso lo harán en parqueaderos privados de los demás residentes.
- l) No pegar siliconas, cintas, ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios, ni puertas.
- m) No se permite el alquiler a personas ajenas a la copropiedad.
- n) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón social y su monto.

Cancha de Squash

El manual de solicitud de este espacio es el siguiente:

- a) Entregado el salón de squash al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños que llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será cargado en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente, correspondiente al propietario y/o residente que tomo en servicio el salón de squash.
- b) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido.
- c) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de

administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean

cobrados por daños y/o faltantes del salón de squash y su monto.

- d) El horario de uso será de lunes a domingo de 08:00 AM a 08:00 PM.

Las disposiciones relacionadas con el uso de este espacio son las

siguientes:

- a) La cancha de squash está destinada únicamente a la práctica de este deporte.
- b) Vestir camisetas y pantalones deportivos apropiados para esta práctica deportiva.
- c) Únicamente se permite el ingreso a las canchas con calzado de suela de goma o suela blanca.
- d) El uso de gafas es obligatorio para la práctica de este deporte.
- e) Usar raquetas y pelotas de squash únicamente.
- f) Es obligación y desde luego, acto de cortesía, liberar la cancha cuando alguien esté en espera de su turno.
- g) El espacio será prestado por espacio hasta de una (1) hora por apartamento y deberá ser reservado en el formato respectivo que estará en la recepción. En el momento de la separación del turno, no se firma el formato, solo se separa diligenciando: apartamento, nombre, hora y fecha.
- h) La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure la fecha, el número del apartamento, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que solicitó el servicio y firma de entrega del espacio.

Zonas Húmedas (sauna, turco, jacuzzi)

El manual de solicitud de estos espacios es el siguiente:

- a) Entregado el espacio determinado, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños que llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será cargado en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente, correspondiente al propietario y/o residente que tomo en servicio de las zonas en cuestión.
- b) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido.
- c) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes de las zonas húmedas y su monto.

- d) El horario de uso será de martes a domingo de 09:00 AM a 01:00 PM y 02:00 PM a 06:00 PM.

Las disposiciones relacionadas con el uso de este espacio son las siguientes:

- a) El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos desueta de caucho antideslizante y con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa. (Tales como pantalonetas de fútbol, jeans, bicicleteros, y ropa casual de verano). El vestido ideal que se recomienda es el vestido de baño en lycra.
- b) Los menores de 12 años podrán hacer uso de las zonas húmedas solo en compañías de un adulto responsable en los horarios establecidos por su edad.
- c) Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.
- d) No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
- e) No se permite hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.
- f) No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
- g) No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
- h) Las personas NO pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo si cuentan con autorización escrita previamente entregada a la administración.
- i) Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como: salón de juegos, gimnasio y zonas de entrada a los bloques.
- j) Para el uso de la piscina el propietario deberá estar a "paz y salvo" con todas las deudas adquiridas con la administración. EL usuario recibirá cinco (5) boletas por apartamento para el uso de esta.
- k) El Salvavidas cerrará la piscina de 01:00 PM a 02:00 PM como hora de almuerzo, tanto de él como de los que están haciendo uso de ella, con el fin de brindar mayor seguridad.
- l) Queda absolutamente prohibido el uso de la piscina fuera de los horarios establecidos. Quienes hagan uso de la piscina sin la presencia del Salvavidas, lo harán bajo su responsabilidad.
- m) Está prohibido utilizar los baños y zonas comunes como Vestier . Por lo tanto, deben cambiarse en sus respectivos apartamentos.

Muro de escalar

El manual de solicitud de estos espacios es el siguiente:

- a) Entregado el espacio determinado, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños que llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será cargado en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente, correspondiente al propietario y/o

residente que tomo en servicio del muro de escalada.

- b) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido.
- c) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el

Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del muro y su monto.

- d) El horario de uso será de lunes a domingo de 10:00 AM a 01:00 PM y 02:00 PM a 06:00 PM.

El manejo de dicho espacio será el siguiente:

- a) La superficie del muro de escalada permitirá en su totalidad su uso para escalar.
- b) La edad mínima para poder entrenar es de 12 años cumplidos.
- c) La disciplina de la Escalada Deportiva tiene como primera regla obligatoria la presencia de mínimo dos (2) personas, siendo uno el asegurador y el otro el escalador.
- d) Se deben respetar los horarios y días de apertura y cierre del área asignada para el entrenamiento.
- e) Los escaladores deberán firmar el formulario de Liberación de Responsabilidades. Si se trata de menores de edad, el mismo deberá ser firmado por los padres o tutores responsables.
- f) La administración se responsabiliza por el equipo asignado para entrenar mediante nota escrita por los responsables del área.
- g) Para conocimiento de normas básicas de seguridad, se deberán leer ambos paneles de seguridad ubicados al costado izquierdo del Muro de Escalada.
- h) Se debe entrenar con ropa deportiva apropiada para la disciplina. Se sugiere contar con zapatillas especiales.
- i) Se debe tener especial cuidado para no pisar en ningún momento la cuerda que se vaya a utilizar.
- j) El montaje y descuelgue de las cintas exprés deberán verse claramente.
- k) El responsable de área velará que los aseguradores son competentes para brindar la seguridad correspondiente.
- l) El asegurador no debe perder la concentración por razones como: conversación, llamadas al teléfono celular, o alguna otra distracción.
- m) El asegurador verificará que el arnés esté colocado correctamente antes de instalar la cuerda en el mismo, y procederá a asegurar la cuerda en el mosquetón
- n) correspondiente.
- o) Los escaladores deberán encordarse usando únicamente el nudo de doblecho.
- p) El escalador llegará a la zona de tránsito con el arnés puesto y revisado por

el responsable del área.

- q) El escalador deberá indicar cuál de las rutas armadas quiere escalar.
- r) El Escalador tiene la obligación de revisar ambos mosquetones el propio y el del asegurador debiendo estar ambos totalmente cerrados.
- s) El escalador tendrá tres intentos para poder alcanzar la cima, si pasados los tres intentos no logra el objetivo planteado será bajado como corresponde por parte del asegurador.
- t) El escalador deberá entregar el arnés al responsable de área, para que el mismo pueda ser utilizado por otra persona.
- u) La Administración no se responsabiliza por pérdida de objetos de valor traídos por los escaladores.

Cancha de baloncesto y fútbol 5

El manual de solicitud de estos espacios es el siguiente:

- a) Entregado el espacio determinado, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños que llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será cargado en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente, correspondiente al propietario y/o residente que tomo en servicio el salón de squash.
- b) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido.
- c) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes de los espacios y su monto.
- d) El horario de uso será de lunes a domingo de 08:00 AM a 08:00 PM para la cancha de baloncesto, y de lunes a domingo de 10:00 AM a 06:00 PM para la cancha de fútbol 5.

Las disposiciones específicas para el uso de dichos espacios es el siguiente:

- a) La cancha de fútbol 5 será prestada por espacio hasta de una (1) hora y treinta (30) minutos por apartamento y deberá ser reservada en el formato respectivo que estará en la recepción. En el momento de la separación del turno, no se firma el formato, solo se separa diligenciando: apartamento, nombre, hora y fecha. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure la fecha, el número del apartamento, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que solicitó el servicio y firma de entrega y recibido de los elementos. Para usar la cancha

- de baloncesto no requiere de dicho formato de préstamo.
- b) El calzado apropiado para ser utilizado en la cancha sintética son los tenis o guayos de tache corto que no sean metálicos, así como tenis adecuados para la cancha de baloncesto.
 - c) En el campo de juego deberán permanecer únicamente las personas que hagan uso de la misma, en este caso, 5 jugadores por equipo.
 - d) La Administración deslinda cualquier responsabilidad civil y/o penal por algún daño físico y/o lesión que puedan sufrir los usuarios en el desarrollo de la actividad deportiva dentro del campo de juego, siendo de entera responsabilidad de éstos el realizar la actividad deportiva dentro de las normas del fair play y las buenas costumbres. Durante el desarrollo del partido los jugadores tendrán la obligación de comportarse de acuerdo con las normas establecidas en el Manual de Convivencia, con el propósito de que se desarrolle el juego en forma normal y sin interrupciones.
 - e) La administración no se hace responsable por olvidos o pérdidas de objetos personales. Así mismo, está prohibido encargar el cuidado de cualquier objeto o pertenencia al administrador de la cancha sintética.
 - f) Queda completamente prohibido cambiarse de ropa en las instalaciones de la cancha o cualquier área de uso común, por lo que deberá cambiar su vestimenta en el respectivo apartamento.
 - g) En caso de lluvia, rayería o cualquier otro evento de fuerza mayor o caso fortuito, será decisión y responsabilidad única del ADMINISTRADOR como responsable directo de la cancha de analizar si es posible o no utilizar la cancha en esas condiciones.
 - h) El ADMINISTRADOR responsable tiene la autorización y facultad de suspender el partido cuando así lo considere pertinente y podrá reprogramarlo según las fechas disponibles en la agenda que se lleva al efecto.
 - i) En caso de presencia de personas menores de edad escolar dentro de las instalaciones deberán estar a cargo de un adulto responsable.

Zona infantil

Las disposiciones específicas para el uso y disposición de este espacio son las siguientes:

- a) La edad recomendada para dichas atracciones es de 2 a 8 años.
- b) Los niños de 0 a 3 años deben estar acompañados por un adulto responsable.
- c) Prohibido el uso de los juegos a mayores de edad.
- d) Las bicicletas y patinetas solo deben circular por el triciclodromo.
- e) Prohibido el uso de este espacio como guardería.
- f) El comportamiento debe ser decoroso, evitando conflictos entre niños y padres que ocasionen un mal ambiente al interior de dichos espacios.
- g) No se permite el uso de juguetes bélicos como dardos, balines, etc., así como el acceso y tránsito de bicicletas o patines dentro de los salones o zona infantil.
- h) Es responsabilidad de los padres y usuarios mantener los espacios en el mismo estado de orden y limpieza en el cual fue encontrado, así como el correcto uso de los elementos que se encuentran allí. Si se presenta daño a

las instalaciones o los objetos de la misma, será responsabilidad de los padres o responsables.

- i) La dotación que se encuentra al interior de dichos espacios (juguetes, libros, colchones, etc.) no podrán ser retirados.

Zona BBQ

Las disposiciones específicas para el uso y disposición de este espacio de esparcimiento social son las siguientes:

- a) No dejar ningún material inflamable cerca a la parrilla.
- b) Este servicio debe ser utilizado únicamente por mayores de edad.
- c) Mantenga a los niños retirados de la parrilla.
- d) Utilice utensilios necesarios para preparar alimentos asados (mangos largos y resistentes al calor).
- e) El aparato se debe utilizar únicamente para el fin por el cual fue diseñado.
- f) Este equipo alcanzará temperaturas altas, por lo que se recomienda utilizarlo con las debidas y correctas medidas de seguridad.
- g) Compruebe que no existan escapes, agrietamientos o fragilidad en la parrilla.
- h) Nunca intente apagar el fuego de la grasa con agua.
- i) No utilice líquidos inflamables para empezar o avivar el fuego.
- j) Deje la parrilla libre de grasa, ya que esta puede ocasionar fuego en el siguiente uso.
- k) No se puede ingerir ningún producto alcohólico en la zona BBQ, así como productos o sustancias alucinógenas.
- l) La zona BBQ podrá ser alquilada a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud enviada a la administración por los canales de comunicación dispuestos para este fin (correo, documento físico) con tres (3) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, sujeto a disponibilidad.
- m) Una vez otorgada la autorización para el uso del salón social, se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del Administrador y de la persona que tome en arrendamiento el salón social.
- n) Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler de la zona BBQ y del acta de entrega de dicha zona.
- o) El valor de la zona BBQ será de \$150.000 (\$190.000 tarifa plena que incluye servicio de aseo). El alquiler será de mínimo dos (3) horas, y la hora adicional será de \$40.000. Los valores aumentarán anualmente de acuerdo al IPC.
- p) El valor establecido deberá ser cancelado con una anterioridad de 72 horas a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta de la administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.
- q) El horario establecido para el uso y disposición de este espacio es de lunes a sábado de 10:00 AM a 05:00 PM.
- r) El solicitante del servicio del salón social dejará una suma a título de depósito de garantía por daño o faltantes de inventario (\$100.000). Este depósito será entregado en la oficina de Administración, y en el momento de la

- entrega de la zona BBQ se generará recibo de caja.
- s) Se debe tener en cuenta que se deberá dejar una (1) hora entre alquiler, con el fin de instalar el mobiliario correspondiente, así como la limpieza del mismo.

CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECIALES EN SEGURIDAD

Las normas y protocolos de seguridad definidos en el presente capítulo pretenden esencialmente prevenir incidentes que afecten la seguridad, integridad y tranquilidad de los copropietarios; adicionalmente, generar hábitos responsables en materia de seguridad por parte de todos los copropietarios, sus familias e invitados, así como al grupo de colaboradores y proveedores.

7.1. Política de seguridad interna: la seguridad, un compromiso de todos

Todos los copropietarios, el Consejo de Administración y la Administración velarán por la seguridad de la copropiedad, mediante estrategias, procedimientos, políticas y dispositivos que procuren esencialmente prevenir los incidentes en seguridad, estandarizar protocolos adecuados para reaccionar oportuna y adecuadamente ante eventos fortuitos e integrar el compromiso, responsabilidad y cooperación de todos los grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS. La política implica las siguientes premisas:

- a) Compromiso y responsabilidad por parte de todos en acatar las normas y protocolos en seguridad.
- b) Modernización e implementación de tecnología que permita la eficiencia y efectividad de los procesos de seguridad, aumenten la prevención y persuasión en seguridad.
- c) Integración con las autoridades locales y distritales, junto a la comunidad.
- d) Campañas de divulgación y sensibilización en protocolos y normas de seguridad.

7.2. Plan integral de riesgos

Con el apoyo del Comité de Convivencia y demás instancias de participación al interior de la copropiedad, la administración, la empresa de vigilancia y otros proveedores (aseguradora y empresa de riesgos profesionales), se deberá constituir el plan de administración integral de riesgos, que tiene como fin la identificación y caracterización de los diferentes riesgos de seguridad al interior de la copropiedad, los valora y genera un plan de mejoramiento continuo para la respectiva reducción, la administración adecuada y la minimización del impacto en el caso fortuito de incidentes. Del plan integral del riesgo se desprenden los siguientes componentes:

- a) Panorama de riesgos.
- b) Presupuesto de corto, mediano y largo plazo para la modernización tecnológica en seguridad.
- c) Procedimientos y protocolos internos y externos de seguridad y control.

- d) Plan de capacitación y divulgación en seguridad.
- e) Plan de emergencias.

7.3. Normas generales de seguridad

Para convivir armónicamente al interior de la copropiedad, priorizando el riesgo como problema e inconveniente que afecta nuestro bienestar al interior de nuestras propiedades, así como en la copropiedad en general, se deben tener en cuenta los siguientes puntos a trabajar y aplicar:

“Parágrafo 25 REFORMA 2022: numeral 1 del ítem 7.3, Todos los propietarios, residentes y arrendatarios deberán mantener actualizados sus datos en la oficina de administración para que sean notificadas al equipo de seguridad; en caso de autorizar el ingreso de terceros a los apartamentos sin anunciar, el propietario deberá enviar previa autorización por escrito al correo electrónico de la administración para que sea notificada al personal de seguridad a través de la base de datos de visitantes permanentes (familiares, personal de aseo, entre otros), de igual manera la persona deberá hacer su registro cada vez que ingrese a la copropiedad”.

1. Todos los propietarios deben registrarse al ingreso al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICA mediante el mecanismo de control de acceso vigente, así como reportar las personas que ingresan, sean familiares y/o invitados.
2. Todos los invitados deben ser autorizados por el residente previamente al ingreso.
3. Todo el equipo de colaboradores deberá contar con un carné o ficha para el control de ingreso y salida.
4. Todos los proveedores y terceros deberán dejar un documento de identidad contra la ficha de ingreso.
5. Todo el personal de servicio, colaboradores y personal del Conjunto deberá reportar las afiliaciones de seguridad social y ARL.
6. No está permitida la presencia y circulación de escoltas por las zonas comunes, sociales y/o deportivas.
7. Los escoltas deberán permanecer en los parqueaderos de cada unidad.
8. La correspondencia será recibida en la recepción y será entregada allí mismo al copropietario al ingresar o salir de la copropiedad. Es responsabilidad del copropietario recoger la correspondencia en la recepción. No se entregará correspondencia a menores de edad.
9. Por motivos de seguridad no se deberá dejar con ningún colaborador de la copropiedad dineros o encomiendas de pagos para terceros.
10. La copropiedad no se hace responsable por objetos personales dejados fuera de las unidades privadas, los elementos que se encuentren por parte de la administración serán guardados en su oficina.
11. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la administración, y el cual

debe ser notificado al personal de vigilancia. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.

12. Los hijos menores de edad que habiten alguna de las unidades privadas del conjunto, no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos u otros similares sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
13. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con paquetes sin ser autorizado por el propietario y una vez autorizadas, serán requisadas en el momento de salir (bolsos y paquetes).
14. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con niños menores de edad salvo previa autorización (permanente o temporal registrada en la administración) de los padres o persona responsable del menor.
15. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados, de acuerdo con la política de *Habeas Data* consignada en la Ley 1581 de 2012.
16. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios y visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
17. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración.
18. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
19. El personal de vigilancia no podrá ingresar a los apartamentos de la copropiedad, a menos que sea por solicitud de la administración y en presencia del copropietario.
20. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
21. El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción. No se hará entrega de correspondencia a menores de edad.
22. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados; si ello ocurriese, será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
23. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y adoptará controles especiales para el personal que vaya a ingresar y salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros, entre otros.).
24. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en

- el ejercicio de sus funciones.
25. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de administración.
 26. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamarla atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
 27. El personal de vigilancia podrá permitir el ingreso o salida de trasteos únicamente en el horario comprendido, verificando que el copropietario cuente con la respectiva autorización emitida por la administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos. Se encuentra prohibido realizar los trasteos los días domingos y festivos.
 28. El personal de vigilancia no permitirá la salida del edificio de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
 29. Para todo visitante que llegue a la Copropiedad, la persona encargada de la recepción no permitirá el acceso a la copropiedad o parqueadero hasta que este sea identificado plenamente y/o haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la recepción.
 30. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el responsable de la recepción deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la copropiedad.
 31. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá identificarse con nombre y número de apartamento para que el vigilante pueda autorizar su ingreso, conforme información suministrada por la administración.

“Parágrafo 26 REFORMA 2022: numeral 31 del ítem 7.3, se añade que, en caso de ingresar un vehículo a parqueadero privado que no esté registrado previamente en la administración, este deberá ser registrado por el personal de seguridad y validar que el parqueadero al que se dirige no está ocupado por otro vehículo, ya que esta situación genera uso indebido de otros parqueaderos privados”.

32. Para el ingreso de los vehículos visitantes al conjunto, se le asignará un parqueadero de Visitantes, previo registro e identificación de cada uno de los ocupantes del vehículo en el mecanismo de control de acceso vigente en recepción, y una vez sea autorizado por el copropietario o tenedor del apartamento.

“Parágrafo 27 REFORMA 2022 : numeral 32 del ítem 7.3. Para el parqueadero de visitantes las tres (3) primeras horas serán gratuitas, a partir de la cuarta (4) hora el software iniciara el cobro de \$1.500 pesos por hora más IVA, este valor será cobrado directamente al visitante, el cual deberá acercarse a realizar el pago en efectivo antes de retirarse de la copropiedad validando el Boucher entregado al ingreso, la perdida de este Boucher generara un cobro automático en el sistema de \$5.000; Los valores aumentarán anualmente de acuerdo al IPC. Cualquier visitante que no realice el pago, este será cargado a la cuenta de cobro de la administración del apartamento que haya autorizado su ingreso”.

“Parágrafo 28 REFORMA 2022: El uso de parqueaderos de visitante solo se concederá aquellos residentes que se encuentren al día en sus obligaciones por todo concepto de administración y no tenga sanciones pedagógicas por temas de convivencia”.

CAPÍTULO 8. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Las normas del Manual de Convivencia y Seguridad son de obligatorio cumplimiento; el no acato de las mismas generará sanciones, las cuales están regidas por un procedimiento soportado en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. No obstante, a modo de aclaración, será filosofía del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia alcanzar altos niveles de convivencia a través de la pedagogía, la comunicación y la sensibilización sobre la importancia del cumplimiento de las normas del presente reglamento.

A continuación, se describen las instancias, procedimiento sancionatorio y la categorización de las faltas.

8.1. Instancias

8.1.1. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Es el máximo órgano disciplinario de la copropiedad, cuya principal facultad es imponer las sanciones previamente establecidas y que sean correlativas al hecho generador de la sanción. Son funciones del Consejo de Administración:

- a) Resolver en única instancia los asuntos disciplinarios previamente investigados por el Comité de Convivencia, con base en el estudio del trámite y en el informe presentado por el Comité.
- b) En virtud de lo anterior, imponer las sanciones a quienes resulten responsables, las cuales, serán de obligatorio cumplimiento.
- c) Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
- d) Ordenar la anotación de la sanción en la hoja de vida respectiva.
- e) Servir de cuerpo consultor y presentar los informes o sugerencias solicitados por la Asamblea General de Copropietarios.

8.1.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal es el órgano que evalúa los hechos, las pruebas, la intencionalidad del acto y las circunstancias atenuantes y, procederá a recomendar a los miembros del Consejo de Administración las sanciones que estime convenientes promoviendo las sanas relaciones de vecindad y la pacífica solución de las controversias.

En virtud de las facultades otorgadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se dispone la conformación del COMITÉ DE CONVIVENCIA, como órgano de investigación, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

- a) El Comité de Convivencia será elegido por la Asamblea General de Copropietarios que estará integrado por un número impar de tres (3) omás miembros.
- b) El periodo para el cual se seleccionarán es de un (1) año.
- c) En caso de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento, recusación o ausencia de alguno de sus miembros, el Consejo de Administración llenará la vacante de manera temporal o definitiva, según sea el caso, mediante la elección de él o los integrantes(s) requerido (s).
- d) El Comité elegirá su propio coordinador con el fin de dirigir y coordinar sus actuaciones.
- e) El Comité podrá deliberar cuando se encuentren presentes por la mitad más uno de sus miembros, y sus decisiones deberán ser tomadas por mayoría.
- f) Sus decisiones y actuaciones se consignarán en actas.

Son funciones del Comité de Convivencia:

- a) Investigar los hechos, conductas, actitudes y omisiones que constituyan faltas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los Comités, que ocurran o debieran de ocurrir en la agrupación o en razón de la vinculación a ésta en cualquier calidad y en cualquier parte, cuando se actúe como representante, delegado o asistente a su nombre.
- b) Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
- c) Resolver los asuntos sometidos a su consideración actuando con diligencia, lealtad y buena fe.
- d) Presentar un informe final de la investigación al Consejo de Administración, el cual deberá contener la relación de los hechos, las disposiciones legales y reglamentarias presuntamente no respetadas, un análisis o consideración sobre el caso concreto, y una recomendación sobre si es viable o no imponer una sanción al disciplinado.

8.1.3. ADMINISTRACIÓN: La Administración es el órgano de control y seguimiento operativo del cumplimiento del Manual de Convivencia, así como ejecutor

de las sanciones impuestas cuando este se incumpla. Son funciones del administrador de la copropiedad:

- a) Convocar al Comité de Convivencia, coordinar, programar y facilitar sus reuniones.
- b) Tomar las medidas necesarias para el buen desarrollo del proyecto, directamente relacionado y de acuerdo con las instrucciones de las instancias de toma de decisiones al interior de la copropiedad, así como de cada copropietario o residente.
- c) Informar oportunamente al Comité de Convivencia sobre las conductas que demuestren incumplimiento de las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los comités.
- d) Acatar, ejecutar y hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, aun acudiendo a la autoridad correspondiente si fuere necesario.

8.2. Procedimiento sancionatorio

8.2.1. Sanciones

El Consejo de Administración está facultado para imponer sanciones, en los eventos en que los propietarios, tenedores o terceros de una unidad privada incumplan las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley nacional, el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el presente Manual de Convivencia y Seguridad.

En los eventos que sea necesario, el administrador acudirá a la autoridad jurisdiccional para que sea esta quien resuelva los conflictos a que se refiere la ley y según el procedimiento establecido en el Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen, previo análisis del Comité de Convivencia y decisión por parte de Consejo de Administración de la Copropiedad.

En cualquier caso, deberá respetarse el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción, a favor del transgresor.

“Parágrafo 29 REFORMA 2022: *Para el Numeral 8.2.1, La Administración y el Consejo de Administración están facultados para imponer sanciones de acuerdo con el Manual de convivencia”.*

“Parágrafo 30 REFORMA 2022: *Todas las sanciones deberán seguir el siguiente procedimiento de debido proceso en caso de infracción de alguna norma del presente Manual de Convivencia, el cual será aplicado por la administración de la mano con el Comité de Convivencia y Consejo de administración, así”:*

Una vez conocida la existencia de un conflicto entre propietarios de unidades

privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades o algunos de los sujetos mencionados con el administrador, así como la comisión de una infracción a las normas del presente Reglamento que afecten la convivencia pacífica, la moral y las buenas costumbres o atenten contra la dignidad humana, los recursos naturales o ecológicos y los bienes comunes y privados de la copropiedad, por información de vecinos, por apreciación directa del administrador o miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente reglamento, es obligación del administrador dar traslado de la información por escrito a él o a los presuntos infractores para que por el mismo medio se den la explicaciones sobre los hechos ocurridos, o sobre el daño o infracción cometida que origino el conflicto de intereses.

8.2.2. Clases de sanciones

El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la ley o el presente reglamento a cargo de los propietarios, tenedores o terceros de una unidad privada del PARQUERESIDENCIAL PORTOAMERICAS diferentes de las que tiene origen pecuniario cuyo régimen sancionatorio se ha consagrado el *Capítulo XVIII del Reglamento de Propiedad Horizontal*, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones ordenadas por el consejo de administración y comunicadas por el administrador previo el procedimiento establecido en el presente reglamento, con el fin de garantizar el derecho al debido proceso.

Se deberá analizar la clasificación de las faltas descritas en el *Capítulo XVIII - Artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal* de la agrupación y aplicar las sanciones según se indica allí:

- a) Sanciones de tipo pedagógico: se utilizarán estas sanciones para aquellos casos de faltas leves y medias, siempre y cuando se trate de la primera ocasión en la cual se comete la falta. Tales sanciones son, entre otras: llamado de atención, verbal o escrito; participación en campañas de respeto, convivencia y seguridad adelantadas por la administración y relacionadas con la falta.
- b) Publicación en lugares de amplia circulación de la copropiedad de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción.
- c) Sanciones económicas: se impondrán sanciones de tipo económico en los casos de faltas graves y muy graves, y de reincidencia en faltas leves y medias. El valor de cada multa no podrá exceder de dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.
- d) Sanciones económicas sucesivas: habrá lugar a este tipo de multas cuando persista el incumplimiento o la infracción, las cuales sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales

- sobre dicho módulo a cargo del infractor.
- e) Restricción al uso y goce de bienes de uso común y no esencial como el acceso a zonas sociales, de recreación o deportivas.
 - f) Demanda ante la autoridad jurisdiccional con el trámite previsto en el Código General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

8.2.3. Procedimiento para la aplicación de sanciones

El procedimiento previo para que el Consejo de Administración pueda imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietarios de unidades privadas del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, sus tenedores o tercero, para la resolución de conflictos dentro de los parámetros generales establecidos en la Ley 675 del 2001 a fin de garantizar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción es el siguiente:

1. Una vez conocida la existencia de un conflicto entre propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades o algunos de los sujetos mencionados con el administrador, así como la comisión de una infracción a las normas del presente Reglamento que afecten la convivencia pacífica, la moral y las buenas costumbres o atenten contra la dignidad humana, los recursos naturales o ecológicos y los bienes comunes y privados de la copropiedad, por información de vecinos, por apreciación directa del administrador o miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente reglamento, es obligación del administrador dar traslado de la información por escrito a él o a los presuntos infractores para que por el mismo medio se den las explicaciones sobre los hechos ocurridos, o sobre el daño o infracción cometida que origino el conflicto de intereses.
2. Recibida la comunicación del administrador, es obligación de la o las personas implicadas, responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación, aportando las pruebas que consideren convenientes.
3. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna de parte de los vinculados como presuntos infractores supone la aceptación de los hechos o daños que se les imputan.
4. Una vez en poder del administrador la respuesta a los cargos imputados deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración, quienes después de estudiar los hechos, decidirán si da o no traslado al Comité de Convivencia.
5. Iniciada la investigación por el Consejo de Administración o por el Comité de Convivencia, se estudiarán las pruebas aportadas, determinando si hay o no lugar a su ampliación o si fuere necesario decretar nuevas pruebas tales como testimonios, documentos etc., los cuales serán evaluadas en forma detallada.
6. El comité de convivencia realizará la investigación y sus miembros

efectuarán la evaluación mencionada y presentarán sus recomendaciones al Consejo de Administración a fin de que dicho órgano proceda a imponer las sanciones prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación de respuesta de los presuntos infractores.

7. Para la imposición de las sanciones, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y, valorarla intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atender criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
8. Corresponde al administrador dar a conocer la decisión adoptada por el consejo de administración y hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.

“Parágrafo 37 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral

9. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirigidos por el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración”.

“Parágrafo 38 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral

10. Cuando los infractores sean menores de edad deberán ser asistidos por sus padres o acudientes responsables, las sanciones a que haya lugar por la infracción los padres serán solidariamente responsables y si está tipificado como falta grave o gravísima se realizará un informe a la Comisaría de Familia de la localidad de Kennedy (Ley de infancia y adolescencia)”.

“Parágrafo 31 REFORMA 2022: Las quejas y/o información son recibidas por la administración, quien se encargará de comprobar el hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado, una vez realizado este proceso se genera la notificación del hecho, de forma escrita del Administrador al presunto infractor. El comunicado escrito deberá contener la descripción del 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”.

1. Recibida la comunicación del administrador, es obligación de la o las personas implicadas, responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación, aportando las pruebas que consideren convenientes.
2. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna de parte de los vinculados como presuntos infractores supone la aceptación de los hechos o daños que se les imputan.
3. Una vez en poder del administrador la respuesta a los cargos imputados deberá

convocar de inmediato al Consejo de Administración, quienes después de estudiar los hechos, decidirán si da o no traslado al Comité de Convivencia.

4. Iniciada la investigación por el Consejo de Administración o por el Comité de Convivencia, se estudiarán las pruebas aportadas, determinando si hay o no lugar a su ampliación o si fuere necesario decretar nuevas pruebas tales como testimonios, documentos etc., los cuales serán evaluadas en forma detallada.

“Parágrafo 32 REFORMA 2022: De acuerdo con incisos número 4 y 5, los casos que se presentan y la trazabilidad que se logra dar por parte de la administración, estos son remitidos al comité de convivencia con toda la información recopilada, el comité evaluará la respuesta a los cargos formulados 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 y compromisos, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia”.

5. El comité de convivencia realizará la investigación y sus miembros efectuarán la evaluación mencionada y presentarán sus recomendaciones al Consejo de Administración a fin de que dicho órgano proceda a imponer las sanciones prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación de respuesta de los presuntos infractores.

“Parágrafo 33 REFORMA 2022: Si el concepto del comité de convivencia se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por la Administración y el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres (3) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación”.

“Parágrafo 34 REFORMA 2022: Para la imposición de las sanciones, La administración y el Consejo de Administración deberán tener en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y, valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atender criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado la reincidencia”.

“Parágrafo 35 REFORMA 2022: Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga pendientes para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial”.

6. Corresponde al administrador dar a conocer la decisión adoptada por el consejo de administración y hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.

“Parágrafo 36 REFORMA 2022: Agotado el debido 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”.

Parágrafo: Para la imposición de una sanción se deberá analizar y determinar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, como también las circunstancias atenuantes, todo dentro de la proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la condición de reincidencia.

“Parágrafo 40 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral 12” Otras Sanciones: Se consideran otro tipo de sanciones las siguientes:

1. El valor de las reparaciones de daños causados a la copropiedad directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente por parte del infractor.
2. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.

“Parágrafo 41 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio pedagógico, numeral

13. Restricción en zonas comunes desde 15 días hasta 30 días siendo esta acumuladas y publicadas en senderos peatonales”.

“Parágrafo 42 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio pedagógico, numeral

14. Procedimiento sancionatorio inmediato: De acuerdo con los deberes y derechos de los residentes, se entiende que es deber de los propietarios y residentes conocer las normas estipuladas tanto en el Reglamento de propiedad horizontal como el Manual de convivencia, para evitar las sanciones correspondientes que se indican en los mismos. En caso de que se presenten se sancionaran de forma inmediata de manera pedagógica y pecuniaria de acuerdo con el numeral 11 del ítem 8.1”.

1. Se aplicará de manera inmediata sanción pedagógica de acuerdo con la falta cometida, con la suspensión de servicios de zonas comunes hasta por 30 días. (Manejo de mascotas, manejo de basuras y respeto dentro de la copropiedad)
2. Se aplicará de manera inmediata sanción pedagógica y pecuniaria de acuerdo con la falta cometida según su clasificación en la tabla de actividades objeto de sanción. (Manejo de mascotas, manejo de basuras y respeto dentro de la copropiedad).

Serán consideradas infracciones que dan aplicación a multas inmediatas las siguientes:

1. Sanción económica y pedagógica, por inasistencia a las Asambleas: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente a ½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).

2. Sanción económica y pedagógica, por no recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto.
3. Sanción económica y pedagógica, por usar incorrectamente el Shut de residuos, de acuerdo con las especificaciones dadas para este, causando taponamientos que generan riesgo latente de la integridad de la infraestructura de la copropiedad y de quienes la ocupan.
4. Sanción económica y pedagógica, por manejo indebido de residuos de acuerdo a lo estipulado en el presente manual.
5. Sanción económica y pedagógica, por uso indebido de balcones de acuerdo con lo estipulado por el presente manual.
6. Sanción económica y pedagógica, por arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin.
7. Sanción económica y pedagógica, por utilizar los parqueaderos destinados para visitantes o aquellos que pertenecen a otros propietarios/residentes para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente o temporal en la copropiedad.
8. Sanción económica y pedagógica, por faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o personal de administración y de aseo, usando palabras soeces, así como impedir el desarrollo de sus funciones.

“Parágrafo5 Reforma 2023 Serán consideradas infracciones que dan aplicación a sanción inmediatas las siguientes”

9. La inasistencia a la Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa inmediata equivalente **a una cuota total de administración sin descuento.**
10. Sanción económica y pedagógica, por generar ruidos incómodos en horarios de descanso para la comunidad, conforme a la ley 675 del 2002. **Tipo 02**
11. Sanción económica y pedagógica, por la modificación de los procedimientos de mudanza y traslado de objetos menores fuera de los horarios establecidos, **Tipo 1**
12. Sanción económica y pedagógica, por parquear de manera inadecuada para los parqueaderos ubicados en la plataforma principal en las zonas laterales de las torres los vehículos deben parquear de frente con el fin de evitar la contaminación de gases en los apartamentos. **Tipo 1**
- 13. Sanción económica y pedagógica, por explotación comercial en los parqueaderos tanto privado como de visitantes **Tipo 03**

8.2.4. Facultades para hacer cumplir el presente reglamento

1. El Comité de Convivencia, el administrador y el personal de vigilancia, están debidamente facultados para hacer cumplir el presente

Reglamento y tomar las medidas más convenientes y aconsejables, para su efectiva ejecución.

2. El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Manual de Convivencia y Seguridad y las demás normas y leyes aplicables en Colombia, dará lugar a la imposición de las sanciones ordenadas por el Consejo de Administración, las cuales serán comunicadas por el administrador.

8.2.5. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

El propietario o tenedor de una unidad de propiedad privada del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS que haya sido sancionado por incumplimiento de una obligación no pecuniaria, podrá impugnar ante la jurisdicción ordinaria dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación la sanción que le fue impuesta por el Consejo de Administración, mediante el trámite establecido en el Código General del Proceso para tal fin.

8.3. **Categorización de faltas y tarifas**

La aplicación de la siguiente tabla de sanciones se efectuará por cada hecho, esto significa que se efectuará cada vez que se infrinja este reglamento, independientemente si la falta ya se haya cometido previamente. El costo dependerá del costo actual del Salario Mínimo Diario Legal Vigente (SMDLV).

PortoAmericas
Club Residencial

SMMLV: 1.000.000		SMDLV: 33.333
CLASIFICACIÓN	FALTAS	EQUIVALENCIA SMDLV
1	Leve	2 (66.666)
2	Medio	4 (133.333)
3	Grave	6 (199.998)
4	Muy grave	8 (266.664)

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN
INSALUBRES	
Producir ruidos, vapores, polvillo, humos o exhalaciones nocivas para la salud	2
Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras o generado por animales domésticos	2
Dejar residuos de basura por transportarla sin el debido cuidado.	2
Arrojar basuras u otros objetos en zonas comunes	2
Dejar excrementos de mascotas en las zonas comunes	3
Arrojar objetos que no corresponden a los Shut de residuos (metales, aceites, etc)	3
INMORALES	
Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes	3
Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes a la vista pública de residentes y visitantes	
Desarrollar prácticas indebidas o tipificadas como delito	
INCOMODAS	
Producir ruidos o vibraciones con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido y martilleo entre otras en horarios no autorizados	3
Arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin	3
Sacudir, limpiar, lavar objetos, secar alfombras, tendidos, muebles, etc. en zonas comunes, balcones y ventanas	1
Utilizar durante reuniones o fiestas diurnas o nocturnas volumen excesivo en equipos de sonido	2
Sobrepasar los límites horarios establecidos para el uso de salones comunales	1
Usar instalaciones eléctricas que interfiera en la recepción de radio o televisión de los vecinos	4
Instalar antenas o aparatos transmisores de radio	4
Accionar sin causa justificada campanas o alarmas	4
Faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o	2

personal de administración y de aseo	
Ocasionar ruido molesto al vecino en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica	2
Jugar con monopatín, patín, patineta, bicicleta, o similares en los ascensores, edificios, halles, circulaciones vehiculares, circulaciones peatonales, rampas, garajes.	1
Los juegos colectivos tales como fútbol, básquet en la vía principal vehicular.	1
Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad de venta o arriendo.	1
Alterar la tranquilidad en las zonas comunes por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.	3
Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes	
Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc.	1
No devolver los carritos del mercado al sitio asignado a ellos.	1
Usar zonas comunes no destinadas como estacionamiento de vehículos, motos o bicicletas para tal fin.	2
PELIGROSAS	
Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes explosivos tales como granadas, pólvora y fuegos artificiales, líquidos inflamables como gasolina, petróleo, y otros similares	4
Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua a causa de obras realizadas por los residentes, o por la omisión a las reparaciones a que haya lugar	3
Mantener en los muros estructurales, medianos y techos cargas o pesos excesivos durante el desarrollo de una obra civil que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.	3
PARQUEADEROS, VEHICULOS Y DEPÓSITOS	
Estacionar vehículos sobre las vías, prados y andenes del Conjunto o en los sitios donde haya señales que prohíban parquear	3
Utilizar los parqueaderos destinados para visitantes, para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente en el edificio por un período superior al establecido.	3
Utilizar las zonas de parqueo para reuniones, juegos infantiles, etc.	3

Estacionar vehículos de mudanzas en las rampas que dan acceso a los parqueaderos en los sótanos de las diferentes torres	3
Estacionar en los sótanos en zonas diferentes a las que correspondan a cada unidad residencial y a las que no estén designadas para tal uso.	2
Realizar reparaciones mayores o pintura del vehículo en las áreas comunes o parqueaderos asignados a la unidad de vivienda	2
Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos	2
Suprimir el tubo de escape de gases	3
Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas	2
Utilizar los parqueaderos propios o de visitantes para lavar los vehículos	2
Circular en el Conjunto a más de 10 kilómetros por hora	2
Utilizar los parqueaderos como depósitos permanente, (cajas, trasteos escombros y similares)	1
MASCOTAS	
Pasear en las áreas comunes mascotas sin las debidas precauciones para evitar accidentes dentro del Conjunto, tales como trailla, correa, bozal, etc	2
Pasear las mascotas por las áreas comunes destinadas a juegos infantiles o de recreación cuando implique un riesgo para el individuo	1
Llevar las mascotas a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto internas y externas.	2
No recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto.	2
OTRAS	
Inasistencia o ausencia de representación legal a la Asamblea General de Copropietarios	½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).
Dejar abierta la puerta de los apartamentos	1
No actualizar datos ante la Administración	1

CAPÍTULO 8. ACTUALIZACION DEL PRESENTE REGLAMENTO

Los ajustes al presente reglamento deberán ser aprobados por la Asamblea General de Copropietarios, previo estudio y análisis del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

Adicionalmente, todos los ajustes deberán estar en el marco legal colombiano, específicamente en el Código Nacional de Policía, la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las normas ajustadas no podrán ir en beneficio del interés particular de uno o un grupo de copropietarios o en detrimento de la filosofía institucional, la convivencia o la seguridad de la copropiedad.

Por lo anterior, en caso tal que un copropietario quiere proponer un ajuste al presente reglamento, deberá llevar la sugerencia al Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, ambos órganos estudiarán la propuesta, emitirá un concepto y todas las sugerencias serán llevadas a la Asamblea de Copropietarios para su consideración y decisión.

PortoAméricas
Manual de Convivencia
Primera Edición: febrero de 2020.
C L U B R e s i d e n c i a l

REFORMAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA 2022

CLUB RESIDENCIAL PORTOAMÉRICAS

CAPÍTULO 5. DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA

Respecto al ítem de 5.5. Infraestructura: ACTUAL APROBADO POR ASAMBLEA

5.5.1. En los balcones, terrazas, áreas especiales y jardines que hacen parte de la unidad privada o de los bienes comunes no esenciales, cuyo uso exclusivo o preferencial haya sido asignado mediante servidumbres pasivas sobre dichos bienes o adjudicado a los tenedores propietarios de la unidad privada de la copropiedad:

- a) No se deben realizar modificaciones o ampliaciones de construcción respecto de las originalmente entregadas por la sociedad constructora.
- b) Se prohíbe instalar iluminación adicional o modificada respecto de la entregada por la sociedad constructora, pues esto afecta la uniformidad del conjunto. La administración fijará los parámetros generales permitidos para la colocar iluminación navideña.
- c) No está permitido cambiar los colores internos originales de terraza, balcones, jardines y áreas especiales de forma unilateral, en razón que hacen parte de la fachada general la copropiedad, así como adicionar en las áreas citadas condensadores, jacuzzis, toldos, etc.
- d) No se deben instalar materas o elementos decorativos en los balcones, escaleras y pasillos que afecten la homogeneidad y armonía de las fachadas a la vista.
- e) Está prohibido modificar el estilo de las barandas colocadas por la sociedad constructora, así como materiales y colores de la fachada.
- f) No se deben alterar las fachadas internas o externas del edificio donde se ubica la unidad privada, ni colgar ropas, toallas, tapetes o alfombras, zapatos, letreros, avisos, carteles, bicicletas, hamacas y otros elementos similares en las paredes externas, barandas, antepechos, puertas o ventanas que son bienes comunes de la copropiedad.
- g) No arrojar en los aparatos sanitarios elementos que puedan obstruir cañerías o, utilizar materiales o sustancias químicas que puedan deteriorarlas.
- h) No arrojar por el shut de basuras bolsas de desechos superiores a 5 kilos y que superen las dimensiones del mismo.

Parágrafo 1 REFORMA 2022: Para el numeral Parágrafo 30 REFORMA 2022: se permitirán elementos de decoración removibles, siempre y cuando no generen un riesgo latente de la vida y cuide la estética de la fachada de la copropiedad.

Parágrafo 2 REFORMA 2022: Para el numeral 5.5.1, inciso h, se amplía que, una vez identificado el apartamento al que pertenece la persona que cometa la falta, se establecerá la sanción pecuniaria y pedagógica, teniendo en cuenta que el taponamiento de ductos de basura es un riesgo latente para la integridad de la copropiedad y quienes la ocupan.

Ítem 5.8. Utilización de bienes y zonas comunes

5.8.6. Reparar los daños causados a otros vehículos, bicicletas o equipos dentro de las áreas comunes la copropiedad; reportar a la administración el daño propio o de otro propietario o tenedor que se haya causado a bienes de uso común, a bienes privados de otros propietarios de unidades privadas o a bienes de visitantes.

Parágrafo 3 REFORMA 2022: numeral 5.8.6, Los daños a zonas comunes deberán ser asumidos de manera inmediata, si en el lapso de 10 días calendario, este no ha sido reparado, la administración realizara el arreglo y generara el cobro directo a la cuenta de la administración del apartamento involucrado.

Ítem Parqueaderos y depósitos

5.8.1. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

Parágrafo 4 REFORMA 2022: numeral 5.8.1, se amplía, Para los parqueaderos ubicados en la plataforma principal en las zonas laterales de las torres, los vehículos deberán parquear de frente con el fin de evitar la contaminación por gases a los apartamentos que colindan con la zona.

5.8.20. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. No está permitido utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, patinetas, etc.).

Parágrafo 5 REFORMA 2022: numeral 5.8.20, se amplía, Es prohibido generar una explotación comercial, utilizando los parqueaderos para actividades comerciales como por ejemplo la venta y exhibición de vehículos, venta de alimentos entre otros.

5.8.26. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.

Parágrafo 6 REFORMA 2022: numeral 5.8.26, Se amplía, elementos como bicicletas, elementos electrónicos, cajas y cualquier otro tipo de elemento.

5.8.29. Se asignarán (2) tarjetas de ingreso vehicular por apartamento y no por el número de vehículos que posea el propietario. Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración.

Parágrafo 7 REFORMA 2022: numeral 5.8.30, Se modifica, se asignará un (1) chip de ingreso vehicular por apartamento y no por el número de vehículos que posea el propietario, para un segundo chip este debe ser adquirido cancelando la suma de \$30.000 pesos a la cuenta de la copropiedad y con el soporte de pago será reclamado en la oficina de administración para su enrolamiento; Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración.

5.8.30. A cada propietario de parqueadero le será asignada una tarjeta de la talanquera para ingresar y/o salir de la copropiedad.

Parágrafo 8 REFORMA 2022: numeral 5.8.29, se modifica, la copropiedad ya no cuenta con sistema de tarjeta en los ingresos y salidas vehiculares, esta función la cumple el chip instalado a cada vehículo.

5.8.33. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.

Parágrafo 9 REFORMA 2022: numeral 5.8.33, se amplía que no está permitido dejar elementos electrónicos conectados, ni realizar instalaciones eléctricas que afecten el flujo de energía de las zonas comunes.

Parágrafo 10 REFORMA 2022: numeral 5.8.34, se añade que, los vehículos ubicados en la plataforma detrás de las torres deberán parquear de frente, por motivo de la emisión de gases que afectan la salud de los residentes ubicados en esta zona.

ítem 5.9 Tenencia responsable de mascotas

5.9.2 Prohibido dejar deambular las mascotas en zonas comunes sin las debidas medidas de seguridad.

Parágrafo 11 REFORMA 2022: numeral 5.9.2, Se amplía que, se establecerá la sanción pecuniaria y pedagógica al apartamento al que pertenezca la mascota, haciéndose responsables por los daños y/o desaseo que la mascota pueda ocasionar.

5.9.4. Prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos cuando ello ocurra en las zonas comunes o áreas comunes, así como en espacios privados.

Parágrafo 12 REFORMA 2022: numeral 5.9.4, se establecerá la sanción pertinente y sanción pedagógica una vez identificados los residentes que cometan la falta.

5.9.9. Únicamente se permite el paso de mascotas con sus acompañantes por las zonas comunes de la copropiedad como ascensores, escaleras, zonas verdes, halls y circulaciones. El tránsito supone la compañía de personas responsables, preferiblemente adultas (la responsabilidad será directamente del copropietario de la unidad privada), y debe darse cumplimiento a las normas que expidan las autoridades de salud respecto de registros, vacunas, etc., así como la obligación de utilizar collar, bozal y cadena, recolección de las excretas y responder por los daños y el desaseo que el animal pueda ocasionar. En todo caso, es función del administrador informar a las autoridades correspondientes sobre lo sucedido al interior de la copropiedad, con el fin de identificar la contravención de las normas y solicitar el decomiso de las mascotas cuyos propietarios negligentes insistan en no atender u obedecer las disposiciones sobre la materia.

Parágrafo 13 REFORMA 2022: numeral 5.9.9. Se permite el tránsito de mascotas en las zonas comunes incluyendo la plazoleta, siempre y cuando cumplan con las medidas estipuladas en los demás numerales; se recomienda llevarlas a la zona de mascotas para que haga sus necesidades fisiológicas antes de pasearla por otras zonas comunes, evitando así que lo hagan en zonas no permitidas, causando molestias a otros residentes, visitantes o afectando las labores del personal de aseo.

5.9.17. Está permitido utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota, si y solo sí, cumple con unas especificaciones para que los derechos de las mascotas no sean vulnerados.

Parágrafo 14 REFORMA 2022: Se modifica el numeral 5.9.17. Se prohíbe utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota, evitando la generación de ruido y la producción de residuos desproporcionada que incomode a los demás copropietarios y evidencie una contravención a la norma con respecto a los derechos de los animales, se debe mantener a las mascotas en condiciones locativas apropiadas en cuanto a movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene.

Ítem 5.10. Manejo de eventos privados y ruidos

5.10.1. No podrá utilizar amplificadores de sonido, radios o similares, ni promover fiestas o reuniones sociales que superen los 65 decibeles en el día y 55 decibeles en la noche, teniendo en cuenta que se deben cumplir a cabalidad los horarios establecidos para generar ruidos (lunes a viernes de 08:00 AM a 05:00 PM y sábados de 08:00 AM a 12:01 PM), evitando discusiones o escándalos originados por dicho inconveniente.

5.10.4. Los niveles máximos de ruido permitido al interior de las edificaciones serán establecidos mediante la metodología de medición a través de sonómetros, aplicando como límite los que establece la Alcaldía de Kennedy o de la ciudad de Bogotá en su defecto, caso en el cual se aplicará para los salones sociales de la copropiedad un máximo de 55 decibeles por día comprendido en un horario entre las 7:01 de la mañana y las 9:00 de la noche y, 45 decibeles en la noche en un horario entre las 9:01 y las 7:00 de la mañana, parámetros que fijó la Alcaldía de Bogotá en la resolución 6918 del 19 de octubre del 2010 amparada en la ley 99 de 1993 y las disposiciones de la Organización Mundial de la Salud. Si se presentan quejas por parte de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, originadas en ruidos de los antes señalados, el usuario del inmueble que originó la queja está en la obligación de acatar de inmediato la observación que al efecto comunique el administrador o vigilante de turno y corregir el hecho o elemento perturbador.

Parágrafo 15 REFORMA 2022: Se amplía el numeral 5.10.1 y 5.10.4. Se realizará la medición de los ruidos por parte del personal de seguridad y de acuerdo con la medición realizada se dejará en minuta las observaciones del caso; si el residente no acata las instrucciones brindadas para corregir la falta, la empresa de seguridad escalará el caso con el cuadrante de Policía quienes realizarán el procedimiento correspondiente.

5.10.7. Abstenerse de generar ruidos incómodos en horarios de descanso para la comunidad, ruidos como: mover objetos pesados, revotar pelotas, saltar, así como evitar levantar la voz, entre otros.

Parágrafo 16 REFORMA 2022: Se amplía el numeral 5.10.7, Se prohíbe el uso de taladros, martillos, etc., sobre las paredes y lozas de los apartamentos en el horario comprendido de lunes a viernes entre las 5:01 p.m. y las 8:00 a.m., los sábados después de las 12:01 p.m., y domingos y festivos todo el día; dado que por el sistema de construcción del Conjunto los ruidos producidos por estos elementos se propagan por toda la torre, perturbando la tranquilidad de los residentes.

Ítem 5.11. Mudanzas

5.11.1. Para el caso de trasteos y mudanzas, se deberá dejar en administración un depósito de dinero que cubre daños menores, el mismo será reembolsado al propietario una vez termine la mudanza y se identifique que no existe ningún daño a la estructura. El monto del depósito será fijado por la administración y deberá informarse a los propietarios oportunamente.

Parágrafo 17 REFORMA 2022: Se modifica numeral 5.11.1, Para el caso de traslado de objetos menores, trasteos y mudanzas, se deberá solicitar previa autorización a la administración donde se firmara el formato de autorización comprometiéndose al cuidado de las zonas comunes, el residente deberá tener el valor indicado del depósito a la mano, sin embargo este será entregado directamente a la administración únicamente en caso de ocasionar afectaciones a las zonas comunes de acuerdo al listado de valores según el daño, de ser superior el costo de los daños será asumido en la cuenta de la administración del apartamento correspondiente, para el mantenimiento de las zonas se generara un cobro de \$15.000 pesos para mudanzas de ingreso o salida y \$5.000 para el traslado de objetos menores, este dinero será utilizado en resanes y pintura de las zonas comunes más afectadas; para garantizar la revisión de las zonas comunes después de las mudanzas o traslados, el residente deberá dejar un documento de identidad en la administración, el cual será entregado una vez sea devuelto el formato de autorización con firma del personal de seguridad donde se notifica si se presentaron novedades durante la actividad.

5.11.7. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 9:00 AM a 4:00 PM, de lunes a sábados. No se podrán hacer los domingos y festivos.

Parágrafo 18 REFORMA 2022: La entrada y salida de mudanzas, como el traslado de objetos menores se podrá realizar en el horario de 8:00 am a 4:00 pm de lunes a viernes, los sábados de 8:00 am a 12:00 pm, domingos y festivos no está permitido realizar estas actividades.

5.11.10. Para ingresar su trasteo y/o objetos menores, deberá hacerlo manualmente y el vehículo deberá permanecer en las afueras de la copropiedad.

Parágrafo 19 REFORMA 2022: numeral 5.11.10, se añade que, no está permitido el ingreso ni salida de vehículos con carga, por lo cual toda mudanza y/o traslado de

objetos menores deberá realizarse desde las afueras de la copropiedad.

CAPÍTULO 6. REGLAMENTOS DEL CLUB HOUSE Y ZONAS COMUNES

6.4. La firma del formato de reserva o préstamo de implementos o equipos constituye una aprobación implícita de este reglamento, y en especial, de su responsabilidad económica hacia los bienes del conjunto.

Parágrafo 20 REFORMA 2022: Se amplía numeral 6.4. Las reservas serán realizadas con 24 horas de anticipación a través de los medios dispuestos por la administración, los cuales son manejados por la recepcionista del Club House; las reservas únicamente podrá realizarlas una persona mayor de edad.

6.6. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el salón de juegos cuando no esté en uso.

Parágrafo 21 REFORMA 2022: Capítulo 6. Reglamento del Club House y Zonas Comunes, el numeral 6.17, por el cual la administración y el Consejo de administración tienen la potestad de definir el horario del Club House y las zonas que lo componen de acuerdo al historial de reservas y asistencias de los residentes, teniendo en cuenta cronogramas de mantenimiento preventivos y correctivos, dichos horarios deben ser comunicados a la propietarios y residentes; por lo cual algunos horarios dispuestos en el presente manual de convivencia quedan derogados.

Parágrafo 22 REFORMA 2022: Se amplía al Capítulo 6. Reglamento del Club House y Zonas Comunes, el numeral 6.18, Para el disfrute de los servicios del Club House, se debe realizar reserva con 24 horas de antelación, a través de los medios de comunicación dispuestos e informados por la administración.

Billar Pool y Ping Pong

Parágrafo 23 REFORMA 2022: El uso de la zona de Billar Pool y Ping Pong está dispuesta de acuerdo con el horario de funcionamiento del Club House, al igual que las demás zonas.

- a) La llave para acceder al salón de juegos permanecerá en la recepción del club House Conjunto.

Parágrafo 24 REFORMA 2022: El acceso al salón de juegos se dará de acuerdo con el agendamiento de reserva realizado con anterioridad a través de los medios de comunicación dispuestos.

CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECIALES EN SEGURIDAD

Ítem 7.3. Normas generales de seguridad

2. Todos los propietarios deben registrarse al ingreso al PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICA mediante el mecanismo de control de acceso vigente, así como reportar las personas que ingresan, sean familiares y/o invitados.

Parágrafo 25 REFORMA 2022: numeral 1 del ítem 7.3, Todos los propietarios, residentes y arrendatarios deberán mantener actualizados sus datos en la oficina de administración para que sean notificadas al equipo de seguridad; en caso de autorizar el ingreso de terceros a los apartamentos sin anunciar, el propietario deberá enviar previa autorización por escrito al correo electrónico de la administración para que sea notificada al personal de seguridad a través de la base de datos de visitantes permanentes (familiares, personal de aseo, entre otros), de igual manera la persona deberá hacer su registro cada vez que ingrese a la copropiedad.

31. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá identificarse con nombre y número de apartamento para que el vigilante pueda autorizar su ingreso, conforme información suministrada por la administración.

Parágrafo 26 REFORMA 2022: numeral 31 del ítem 7.3, se añade que, en caso de ingresar un vehículo a parqueadero privado que no esté registrado previamente en la administración, este deberá ser registrado por el personal de seguridad y validar que el parqueadero al que se dirige no está ocupado por otro vehículo, ya que esta situación genera uso indebido de otros parqueaderos privados.

32. Para el ingreso de los vehículos visitantes al conjunto, se le asignará un parqueadero de Visitantes, previo registro e identificación de cada uno de los ocupantes del vehículo en el mecanismo de control de acceso vigente en recepción, y una vez sea autorizado por el copropietario o tenedor del apartamento.

Parágrafo 27 REFORMA 2022 : numeral 32 del ítem 7.3, Para el parqueadero de visitantes las tres (3) primeras horas serán gratuitas, a partir de la cuarta (4) hora el software iniciara el cobro de \$1.500 pesos por hora más IVA, este valor será cobrado directamente al visitante, el cual deberá acercarse a realizar el pago en efectivo antes de retirarse de la copropiedad validando el Boucher entregado al ingreso, la perdida de este Boucher generara un cobro automático en el sistema de \$5.000; Los valores aumentarán anualmente de acuerdo al IPC. Cualquier visitante que no realice el pago, este será cargado a la cuenta de cobro de la administración del apartamento que haya autorizado su ingreso.

Parágrafo 28 REFORMA 2022: El uso de parqueaderos de visitante solo se concederá aquellos residentes que se encuentren al día en sus obligaciones por todo concepto de administración y no tenga sanciones pedagógicas por temas de convivencia.

CAPÍTULO 8. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio

8.2.1. Sanciones

El Consejo de Administración está facultado para imponer sanciones, en los eventos en que los propietarios, tenedores o terceros de una unidad privada incumplan las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley nacional, el Reglamentos de Propiedad Horizontal o en el presente Manual de Convivencia y Seguridad.

En los eventos que sea necesario, el administrador acudirá a la autoridad jurisdiccional para que sea esta quien resuelva los conflictos a que se refiere la ley y según el procedimiento establecido en el Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen, previo análisis del Comité de Convivencia y decisión por parte de Consejo de Administración de la Copropiedad.

En cualquier caso, deberá respetarse el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción, a favor del transgresor.

Parágrafo 29 REFORMA 2022: Para el Numeral 8.2.1, La Administración y el Consejo de Administración están facultados para imponer sanciones de acuerdo con el Manual de convivencia.

Ítem 8.2.3. Procedimiento para la aplicación de sanciones

El procedimiento previo para que el Consejo de Administración pueda imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietarios de unidades privadas del PARQUE RESIDENCIAL PORTOAMERICAS, sus tenedores o tercero, para la resolución de conflictos dentro de los parámetros generales establecidos en la Ley 675 del 2001 a fin de garantizar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción es el siguiente:

Parágrafo 30 REFORMA 2022: Todas las sanciones deberán seguir el siguiente procedimiento de debido proceso en caso de infracción de alguna norma del presente Manual de Convivencia, el cual será aplicado por la administración de la mano con el Comité de Convivencia y Consejo de administración, así:

7. Una vez conocida la existencia de un conflicto entre propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades o algunos de los sujetos mencionados con el administrador, así como la comisión de una infracción a las normas del presente Reglamento que afecten la convivencia pacífica, la moral y las buenas costumbres o atenten contra la dignidad humana, los recurso naturales o ecológicos y los bienes comunes y privados de la copropiedad, por información de vecinos, por apreciación directa del administrador o miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente reglamento, es obligación del administrador dar traslado de la información por escrito a él o a los presuntos infractores para que por el mismo medio se den la explicaciones sobre los hechos ocurridos, o sobre el daño o infracción cometida que origino el conflicto de intereses.

Parágrafo 31 REFORMA 2022: Las quejas y/o información son recibidas por la administración, quien se encargará de comprobar el hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado, una vez realizado este proceso se genera la notificación del hecho, de forma escrita del Administrador al presunto infractor. El comunicado escrito deberá contener la descripción del 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.

8. Recibida la comunicación del administrador, es obligación de la o las personas implicadas, responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación, aportando las pruebas que consideren convenientes.
9. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna de parte de los vinculados como presuntos infractores supone la aceptación de los hechos o daños que se les imputan.
10. Una vez en poder del administrador la respuesta a los cargos imputados deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración, quienes después de estudiar los hechos, decidirán si da o no traslado al Comité de Convivencia.
11. Iniciada la investigación por el Consejo de Administración o por el Comité de Convivencia, se estudiarán las pruebas aportadas, determinando si hay o no lugar a su ampliación o si fuere necesario decretar nuevas pruebas tales como testimonios, documentos etc., los cuales serán evaluadas en forma detallada.

Parágrafo 32 REFORMA 2022: De acuerdo con incisos número 4 y 5, los casos que se presentan y la trazabilidad que se logra dar por parte de la administración, estos son remitidos al comité de convivencia con toda la información recopilada, el comité evaluará la respuesta a los cargos formulados 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 y compromisos, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

12. El comité de convivencia realizará la investigación y sus miembros efectuarán la evaluación mencionada y presentarán sus recomendaciones al Consejo de Administración a fin de que dicho órgano proceda a imponer las sanciones prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación de respuesta de los presuntos infractores.

Parágrafo 33 REFORMA 2022: Si el concepto del comité de convivencia se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por la Administración y el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres (3) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación.

Parágrafo 34 REFORMA 2022: Para la imposición de las sanciones, La administración y el Consejo de Administración deberán tener en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y, valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atender criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado la reincidencia.

Parágrafo 35 REFORMA 2022: Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga pendientes para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.

13. Corresponde al administrador dar a conocer la decisión adoptada por el consejo de administración y hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.

Parágrafo 36 REFORMA 2022: Agotado el debido 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.

Parágrafo 37 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral 9, Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirigidos por el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

Parágrafo 38 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral 10, Cuando los infractores sean menores de edad deberán ser asistidos por sus padres o acudientes responsables, las sanciones a que haya lugar por la infracción los padres serán solidariamente responsables y si está tipificado como falta grave o gravísima se realizará un informe a la Comisaría de Familia de la localidad de Kennedy (Ley de infancia y adolescencia).

Parágrafo 39 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral 11. Multas Inmediatas: Las siguientes faltas al Manual de Convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir, que, en el siguiente recibo de la factura de cobro de administración, le llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple y/o la interposición de la denuncia por más de (2) dos propietarios y/o residentes.

Serán consideradas infracciones que dan aplicación a multas inmediatas las siguientes:

13. Multa por inasistencia a las Asambleas: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente a ½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).
14. Multa por No recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto.
15. Multa por usar incorrectamente el Shut de residuos, de acuerdo con las especificaciones dadas para este, causando taponamientos que generan riesgo latente de la integridad de la infraestructura de la copropiedad y de quienes la ocupan.
16. Multa por manejo indebido de residuos de acuerdo a lo estipulado en el presente manual.
17. Multa por uso indebido de balcones de acuerdo con lo estipulado por el presente manual.
18. Multa por arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin.
19. Multa por utilizar los parqueaderos destinados para visitantes o aquellos que pertenecen a otros propietarios/residentes para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente o temporal en la copropiedad.
20. Multa por faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o personal de administración y de aseo, usando palabras soeces, así como impedir el desarrollo de sus funciones.

Parágrafo 40 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio, numeral 12.

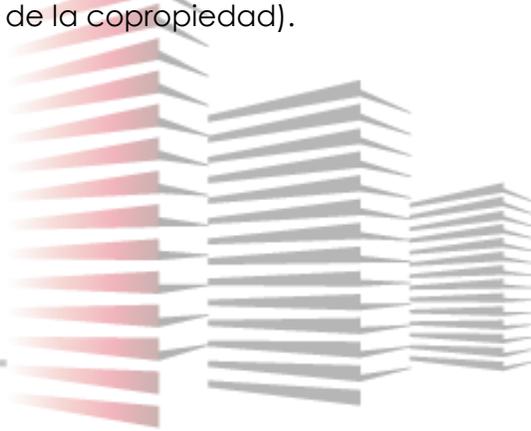
Otras Sanciones: Se consideran otro tipo de sanciones las siguientes:

3. El valor de las reparaciones de daños causados a la copropiedad directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente por parte del infractor.
4. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.

Parágrafo 41 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio pedagógico, numeral 13. Restricción en zonas comunes desde 15 días hasta 30 días siendo esta acumuladas y publicadas en senderos peatonales.

Parágrafo 42 REFORMA 2022: Se adiciona al Ítem 8.1. Procedimiento sancionatorio pedagógico, numeral 14. Procedimiento sancionatorio inmediato: De acuerdo con los deberes y derechos de los residentes, se entiende que es deber de los propietarios y residentes conocer las normas estipuladas tanto en el Reglamento de propiedad horizontal como el Manual de convivencia, para evitar las sanciones correspondientes que se indican en los mismos. En caso de que se presenten se sancionaran de forma inmediata de manera pedagógica y pecuniaria de acuerdo con el numeral 11 del ítem 8.1.

1. Se aplicará de manera inmediata sanción pedagógica de acuerdo con la falta cometida, con la suspensión de servicios de zonas comunes hasta por 30 días. (Manejo de mascotas, manejo de basuras y respeto dentro de la copropiedad)
2. Se aplicará de manera inmediata sanción pedagógica y pecuniaria de acuerdo con la falta cometida según su clasificación en la tabla de actividades objeto de sanción. (Manejo de mascotas, manejo de basuras y respeto dentro de la copropiedad).



PortoAméricas
Club Residencial

REFORMAS A TABLA DE ACCIONES SANCIONATORIAS:

SMMLV: 1.000.000		SMDLV: 33.333
CLASIFICACIÓN	FALTAS	EQUIVALENCIA SMDLV
1	Leve	2 (66.666)
2	Medio	4 (133.333)
3	Grave	6 (199.998)
4	Muy grave	8 (266.664)

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN
INSALUBRES		
Producir ruidos, vapores, polvillo, humos o exhalaciones nocivas para la salud		2
Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras o generado por animales domésticos		
Dejar residuos de basura por transportarla sin el debido cuidado.		
Almacenar, elaborar, distribuir, consumir o vender al interior de la copropiedad o en las unidades privadas marihuana, cocaína, morfina o cualquier otra droga o sustancia estupefaciente o alucinógena		4
Consumo de bebidas alcohólicas en zonas comunes excepto las autorizadas para este fin		
Arrojar o dejar basuras u otros objetos en zonas comunes		2
Usar incorrectamente el Shut de residuos, de acuerdo a las especificaciones dadas para este		3
Fumar en áreas y zonas comunes		1
INMORALES		
Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes		3
Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes a la vista pública de residentes y visitantes		
Desarrollar prácticas indebidas o tipificadas como delito		
Daño del mobiliario que compone las áreas y zonas comunes		2
INCOMODAS		
Producir ruidos o vibraciones con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido y martilleo entre otras en horarios no autorizados y/o ruidos por altercados familiares que irrumpen la tranquilidad de los demás residentes		3
Evadir la responsabilidad por algún daño causado ante las zonas comunes o bienes privados		2
Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes medianeras, así como hacer reformas que impliquen demolición de muros estructurales o la apertura de vanos o huecos		3
Destinar las unidades privadas o los bienes comunes no esenciales para un fin que no corresponde con su uso		
Arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin		3
Sacudir, limpiar, lavar objetos, secar alfombras, tendidos, muebles, etc. en zonas comunes, balcones y ventanas		1

Utilizar durante reuniones o fiestas diurnas o nocturnas volumen excesivo en equipos de sonido	2
Sobrevolar drones o cualquier elemento que irrumpa con la privacidad y bienestar de los copropietarios/residentes	
Realizar asados con carbón en los balcones	1
Sobrepasar los límites horarios establecidos para el uso de salones comunales, mudanzas y traslado de objetos menores	
Usar instalaciones eléctricas que interfiera en la recepción de radio o televisión de los vecinos	4
Instalar antenas o aparatos transmisores de radio	
Accionar sin causa justificada campanas o alarmas	2
Faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o personal de administración y de aseo, así como impedir el desarrollo de sus funciones	
Realizar fogatas o quemas en cualquier zona de la copropiedad	3
Ocasionar ruido molesto al vecino en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica	2
Jugar con monopatín, patín, patineta, bicicleta, o similares en los ascensores, edificios, halles, circulaciones vehiculares, circulaciones peatonales, rampas, garajes	1
Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas y/o balcones de la unidad, sean de venta o arriendo, entre otros.	
Alterar la tranquilidad en las zonas comunes por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes	3
Utilizar las ventanas o balcones para colgar o colocar, zapatos, ropas o tapetes, etc.	1
No devolver los carritos del mercado al sitio asignado para ello.	
Usar zonas comunes no destinadas como estacionamiento de vehículos, motos o bicicletas para tal fin	2
PELIGROSAS	
Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes explosivos tales como granadas, pólvora y fuegos artificiales, líquidos y/o gases inflamables como gasolina, petróleo, y otros similares	4
Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua a causa de obras realizadas por los residentes, o por la omisión a las reparaciones a que haya lugar	3
Mantener en los muros estructurales, medianos y techos cargas o pesos excesivos durante el desarrollo de una obra civil que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.	
PARQUEADEROS, VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS	
Estacionar vehículos sobre las vías, prados, andenes u otras zonas comunes del conjunto o en los sitios donde haya señales que prohíban parquear	3
Utilizar los parqueaderos destinados para visitantes o aquellos que pertenecen a otros propietarios/residentes para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente o temporal en la copropiedad.	
Utilizar las zonas de parqueo para reuniones, juegos infantiles, actividades comerciales como la venta y/o exhibición de vehículos, etc.	3

Estacionar vehículos de mudanzas en las rampas que dan acceso a los parqueaderos en los sótanos de las diferentes torres	
Estacionar en los sótanos en zonas diferentes a las que correspondan a cada unidad residencial y a las que no estén designadas para tal uso.	
Realizar reparaciones mayores o pintura del vehículo en las áreas comunes o parqueaderos asignados a la unidad de vivienda	2
Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos	
Suprimir el tubo de escape de gases	3
Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas	
Utilizar los parqueaderos propios o de visitantes para lavar los vehículos	2
Circular en el Conjunto a más de 10 kilómetros por hora	
Utilizar los parqueaderos como depósitos temporales o permanentes, (cajas, trasteos escombros y cualquier otro tipo de objeto)	1
MASCOTAS	
Pasear en las áreas comunes mascotas sin las debidas precauciones para evitar accidentes dentro del Conjunto, tales como trailla, correa, bozal, etc.	2
No entregar la documentación requerida sobre la mascota (identificación, certificados de vacunación, entre otras)	
Utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota	
Pasear las mascotas por las áreas comunes destinadas a juegos infantiles o de recreación cuando implique un riesgo para el individuo	1
Llevar las mascotas a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes y/o privadas del Conjunto, tanto internas como externas	
No recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto	2
No brindar las garantías para el cuidado y el bienestar de los animales.	
OTRAS	
Inasistencia o ausencia de representación legal a la Asamblea General de Copropietarios	1
No actualizar datos ante la Administración.	½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).
Realizar cualquier actividad que afecten las instalaciones, infraestructura y el cuidado de las áreas y zonas comunes.	2
No cumplir con las normas especiales en seguridad y/o procedimientos indicados de la administración y/o personal de seguridad	2
Evadir o incumplir el procedimiento sancionatorio	1

Las reformas anteriormente establecidas empezaran a regir a partir del día 1 de mayo de 2022.

REFORMAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA 2023

CLUB RESIDENCIAL PORTOAMÉRICAS

Parágrafo 1 REFORMA 2023: Se modifica parágrafo del artículo 5.11.1: No se realizará cobro de \$5.000 por ingreso o salida de objetos menores.

“Parágrafo 2 REFORMA 2023 Se amplía numeral 5.11.8”: Los vehículos de mudanza o movilización de enseres serán responsabilidad del tenedor de la mudanza, velando porque su estacionamiento se realice en el lugar destinado para tal fin.

La administración o en efecto la empresa de seguridad indicará el sitio reservado para el estacionamiento; el día de la mudanza, el NO cumplimiento dará lugar a una sanción **Tipo 1.**

CAPÍTULO 6. REGLAMENTOS DEL CLUB HOUSE Y ZONAS COMUNES **Salón Social**

“Parágrafo 3 Reforma 2023 se modifica: El horario establecido para este espacio será de domingo a jueves de 10:00 a.m. a 7:00 p.m. los viernes y sábado de 10:00 a 12:00 de la noche, se exceptúan de este horario los domingos cuando exista un lunes festivo, el cual será hasta las 7:00 p.m. Los salones se deben entregar a la hora indicada a los guardas de seguridad según el Manual de Convivencia.

“Parágrafo 4 Reforma 2023 se adiciona al literal e en lo relacionado a uso y disposición”
El límite de los salones sociales no debe superar los 65 decibeles de acuerdo con el código de policía.

“Parágrafo 5 Reforma 2023 Serán consideradas infracciones que dan aplicación a sanción inmediatas las siguientes”

- La inasistencia a la Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa inmediata equivalente **a una cuota total de administración sin descuento.**
- Sanción económica y pedagógica, por generar ruidos incómodos en horarios de descanso para la comunidad, conforme a la ley 675 del 2002. **Tipo 02**

- Sanción económica y pedagógica, por la modificación de los procedimientos de mudanza y traslado de objetos menores fuera de los horarios establecidos, **Tipo 1**
- Sanción económica y pedagógica, por parquear de manera inadecuada para los parqueaderos ubicados en la plataforma principal en las zonas laterales de las torres los vehículos deben parquear de frente con el fin de evitar la contaminación de gases en los apartamentos. **Tipo 1**
- Sanción económica y pedagógica, por explotación comercial en los parqueaderos tanto privado como de visitantes. **Tipo 03**

Las reformas anteriormente establecidas empezaran a regir a partir del día 1 de abril de 2023.

REFORMAS TABLA DE ACCIONES SANCIONATORIAS: 2023

SMMLV\$1.160.000		SMDLV: \$38.667
CLASIFICACIÓN	FALTAS	EQUIVALENTE SMDLV
1	Leve	5 (\$193.333)
2	medio	7 (\$270.667)
3	Grave	10 (\$386.667)
4	Muy Grave	14 (\$541.333)

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN DESCRIPCIÓN	CLASIFICACIÓN
INSALUBRES	
Producir ruidos, vapores, polvillo, humos o exhalaciones nocivas para la salud	2
Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras o generado por animales domésticos	
Dejar residuos de basura por transportarla sin el debido cuidado.	
Almacenar, elaborar, distribuir, consumir o vender al interior de la copropiedad o en las unidades privadas marihuana, cocaína, morfina o cualquier otra droga o sustancia estupefaciente o alucinógena	4
Consumo de bebidas alcohólicas en zonas comunes excepto las autorizadas para este fin	
Arrojar o dejar basuras u otros objetos en zonas comunes	2
Usar incorrectamente el Shut de residuos, de acuerdo con las especificaciones dadas para este	3
Fumar en áreas y zonas comunes	1
INMORALES	
Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes	3
Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes a la vista pública de residentes y visitantes	
Desarrollar prácticas indebidas o tipificadas como delito	
Daño del mobiliario que compone las áreas y zonas comunes	2
INCOMODAS	
Producir ruidos o vibraciones con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido y martilleo entre otras en horarios no autorizados y/o ruidos por altercados familiares que irrumpen la tranquilidad de los demás residentes	3
Evadir la responsabilidad por algún daño causado ante las zonas comunes o bienes privados	2
Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes medianeras, así como hacer reformas que impliquen demolición de muros estructurales o la apertura de vanos o huecos	3
Destinar las unidades privadas o los bienes comunes no esenciales para un fin que no corresponde con su uso	
Arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin	3
Sacudir, limpiar, lavar objetos, secar alfombras, tendidos, muebles, etc. en zonas comunes, balcones y ventanas	1
Utilizar durante reuniones o fiestas diurnas o nocturnas volumen excesivo en equipos de sonido	2
Sobrevolar drones o cualquier elemento que irrumpa con la privacidad y bienestar de los copropietarios/residentes	
Realizar asados con carbón en los balcones	
Sobrepasar los límites horarios establecidos para el uso de salones comunales, mudanzas y traslado de objetos menores	1
Usar instalaciones eléctricas que interfiera en la recepción de radio o televisión	4

de los vecinos	
Instalar antenas o aparatos transmisores de radio	
Accionar sin causa justificada campanas o alarmas	
Faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o personal de administración y de aseo, así como impedir el desarrollo de sus funciones	2
Realizar fogatas o quemas en cualquier zona de la copropiedad	3
Ocasionar ruido molesto al vecino en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica	2
Jugar con monopatín, patín, patineta, bicicleta, o similares en los ascensores, edificios, halles, circulaciones vehiculares, circulaciones peatonales, rampas, garajes	1
Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas y/o balcones de la unidad, sean de venta o arriendo, entre otros.	
Alterar la tranquilidad en las zonas comunes por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes	3
Utilizar las ventanas o balcones para colgar o colocar, zapatos, ropas o tapetes, etc.	1
No devolver los carritos del mercado al sitio asignado para ello.	
Usar zonas comunes no destinadas como estacionamiento de vehículos, motos o bicicletas para tal fin	2
Los vehículos de mudanza o movilización de enseres serán responsabilidad del tenedor de la mudanza, velando porque su estacionamiento se realice en el lugar destinado para tal fin.	1
PELIGROSAS	
Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes explosivos tales como granadas, pólvora y fuegos artificiales, líquidos y/o gases inflamables como gasolina, petróleo, y otros similares	4
Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua a causa de obras realizadas por los residentes, o por la omisión a las reparaciones a que haya lugar	3
Mantener en los muros estructurales, medianos y techos cargas o pesos excesivos durante el desarrollo de una obra civil que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.	
PARQUEADEROS, VEHÍCULOS Y DEPÓSITOS	
Estacionar vehículos sobre las vías, prados, andenes u otras zonas comunes del conjunto o en los sitios donde haya señales que prohíban parquear	
Utilizar los parqueaderos destinados para visitantes o aquellos que pertenecen a otros propietarios/residentes para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente o temporal en la copropiedad.	3
Utilizar las zonas de parqueo para reuniones, juegos infantiles, actividades comerciales como la venta y/o exhibición de vehículos, etc.	3
Estacionar vehículos de mudanzas en las rampas que dan acceso a los parqueaderos en los sótanos de las diferentes torres	
Estacionar en los sótanos en zonas diferentes a las que correspondan a cada unidad residencial y a las que no estén designadas para tal uso.	2

Realizar reparaciones mayores o pintura del vehículo en las áreas comunes o parqueaderos asignados a la unidad de vivienda	
Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos	
Suprimir el tubo de escape de gases	3
Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas	2
Utilizar los parqueaderos propios o de visitantes para lavar los vehículos	
Circular en el Conjunto a más de 10 kilómetros por hora	
Utilizar los parqueaderos como depósitos temporales o permanentes, (cajas, trasteos escombros y cualquier otro tipo de objeto)	1
MASCOTAS	
Pasear en las áreas comunes mascotas sin las debidas precauciones para evitar accidentes dentro del Conjunto, tales como trailla, correa, bozal, etc.	2
No entregar la documentación requerida sobre la mascota (identificación, certificados de vacunación, entre otras)	1
Utilizar el balcón como lugar de vivienda de la mascota	
Pasear las mascotas por las áreas comunes destinadas a juegos infantiles o de recreación cuando implique un riesgo para el individuo	
Llevar las mascotas a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes y/o privadas del Conjunto, tanto internas como externas	
No recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto	2
No brindar las garantías para el cuidado y el bienestar de los animales.	
OTRAS	
Inasistencia o ausencia de representación legal a la Asamblea General de Copropietarios	1
No actualizar datos ante la Administración.	½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).
Realizar cualquier actividad que afecten las instalaciones, infraestructura y el cuidado de las áreas y zonas comunes.	2
No cumplir con las normas especiales en seguridad y/o procedimientos indicados de la administración y/o personal de seguridad	2
Evadir o incumplir el procedimiento sancionatorio	1
INMEDIATAS	
Sanción económica y pedagógica, por inasistencia a las Asambleas: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente a ½ Expensa de Administración plena (cuota mensual).	1 cuota
Sanción por no recoger los excrementos de las mascotas cuando durante sus paseos por las zonas comunes se vean obligados a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del Conjunto.	2
Sanción económica y pedagógica, por usar incorrectamente el Shut de residuos, de acuerdo con las especificaciones dadas para este, causando	2

taponamientos que generan riesgo latente de la integridad de la infraestructura de la copropiedad y de quienes la ocupan.	
Sanción económica y pedagógica, por manejo indebido de residuos de acuerdo con lo estipulado en el presente manual.	2
Sanción económica y pedagógica, por uso indebido de balcones de acuerdo con lo estipulado por el presente manual.	1
Sanción económica y pedagógica, por arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, jardines, hall, garajes y demás áreas comunes no autorizadas para tal fin.	2
Sanción económica y pedagógica, por utilizar los parqueaderos destinados para visitantes o aquellos que pertenecen a otros propietarios/residentes para guardar vehículos propios o de personas que residen de manera permanente o temporal en la copropiedad.	2
Sanción económica y pedagógica, por faltar al respeto a residentes, visitantes, porteros o personal de administración y de aseo, usando palabras soeces, así como impedir el desarrollo de sus funciones.	2
Sanción económica y pedagógica, por generar ruidos incómodos en horarios de descanso para la comunidad, conforme a la ley 675 del 2002.	2
Sanción económica y pedagógica, por la modificación de los procedimientos de mudanza y traslado de objetos menores, fuera de los horarios establecidos.	1
Sanción económica y pedagógica, por parquear de manera inadecuada para los parqueaderos ubicados en la plataforma principal en las zonas laterales de las torres los vehículos deben parquear de frente con el fin de evitar la contaminación de gases en los apartamentos.	1
Sanción económica y pedagógica, por explotación comercial en los parqueaderos tanto privado como de visitantes.	3