



Manual de Convivencia



Conjunto Residencial Tarento
Calle 23 # 14 - 05 Manzana 3
Madrid / Cundinamarca

TABLA DE CONTENIDO

1	CAPÍTULO 1- GENERALIDADES	5
1.1	Objetivo	5
1.2	Consideraciones	5
1.3	PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.....	6
1.4	NATURALEZA Y DOMICILIO.....	7
1.5	RECURSOS Y PATRIMONIO.....	8
1.6	ELABORACIÓN DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA.....	8
2	CAPÍTULO 2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS.....	8
3	CAPÍTULO 3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS, DE LOS ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS.....	12
4	CAPITULO 4. PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, DE LOS ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS.....	14
5	CAPÍTULO 5. DEL REGIMEN DE SANCIONES.....	17
5.1	CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN.....	17
5.2	ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN.....	17
5.3	SANCIONES.....	19
6	CAPITULO 6. PROCEDIMIENTOS Y CONDUCTOS REGULARES	22
6.1	SOLICITUDES, QUEJAS Y RECLAMOS	22
6.2	TRASTEOS Y MUDANZAS.....	23
6.3	DEL ARRENDADOR	23
6.4	REUNIONES SOCIALES	24
6.5	REPARACIONES LOCATIVAS.....	26
7	CONSIDERACIONES ESPECIALES.....	27
7.1	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	27
7.2	COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	28
7.3	COMUNICACIÓN EN REDES.....	30
7.4	EL HABEAS DATA O PROTECCION DE DATOS PERSONALES	31
8	CAPÍTULO 8. MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNAS DEL CONJUNTO Y PORTERÍA.....	31

8.1	FALTAS LA SEGURIDAD CONTRA.....	35
9	ZONAS COMUNES.....	36
9.1	USO DE LOS BALCONES, FACHADAS EXTERIORES Y VENTANAS	38
9.2	USO DE PISCINA.....	38
9.3	CANCHA MÚLTIPLE.....	39
9.4	PARQUEADEROS.....	40
9.5	GIMNASIO	42
9.6	SALÓN COMUNAL.....	44
9.7	BICICLETEROS.....	46
9.8	PARQUE INFANTIL.....	46
9.9	ZONA BBQ.....	47
10	CAPÍTULO 10. MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS.....	48
	<i>“Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes”</i>	<i>48</i>
11	CAPÍTULO 11. TENENCIA Y BIENESTAR DE MASCOTAS	50
12	CAPÍTULO 12. USO DE CARROS DE MERCADO	52
13	NORMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE TERREMOTOS	53
14	DISPOSICIONES FINALES.....	54



MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS P.H

La Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL y

CONSIDERANDO:

1. Que el Artículo 59: FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No 2095 del 15 de Junio de 2017 de la Notaria 48 del Círculo de Bogotá, facultan al Consejo de Administración en el numeral seis(06) para: preparar para la aprobación de la Asamblea, un Reglamento Interno para el uso de los bienes comunes así como el Reglamento de Normas de Convivencia y los demás proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos bienes.
2. Que es necesario dictar normas que garanticen la seguridad y convivencia pacífica previstos en el Artículo 1º de la Ley 675 de 3 de agosto de 2.001.

RESUELVE:

APROBAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo texto es el siguiente:

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal condensado en la Ley 675 de 2011, el Código de Policía y Código de Comercio y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto para los propietarios como para los residentes del conjunto residencial TARENTO APARTAMENTOS y sus visitantes.

El propósito de este manual es expresar en forma clara y sencilla las normas de convivencia que deben aplicar los residentes de TARENTO APARTAMENTOS, de tal manera que se convierta en una herramienta útil para todos.

Las normas aquí descritas deben ser de conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es nuestro deber ajustar nuestra conducta a normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad basadas en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad como

una forma de construir la sociedad que queremos y con miras al mejoramiento de la calidad de vida.

1 CAPÍTULO 1- GENERALIDADES

1.1 OBJETIVO

Se establece el presente Manual de Convivencia con el objetivo que todos los propietarios, residentes y/o usuarios del Conjunto Residencial Tarento Apartamentos cuente con una guía y herramienta que permita:

- Propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los copropietarios y residentes de TARENTO APARTAMENTOS.
- Adquirir entre todos, habilidades para transformar pacíficamente conflictos interpersonales e intergrupales y generar conciencia entre los residentes de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.
- Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y residentes que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
- Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del fondo de manejo de la administración.

El presente manual posee un alcance que vincula a los entes administrativos del Conjunto Tarento, propietarios, arrendatarios, visitantes y demás personas de interés en el conjunto. Así mismo, establece que las disposiciones presentes en este manual serán de OBLIGATORIO cumplimiento para todas aquellas personas que, por cualquier causa diferente de la adquisición de un derecho real, gocen o utilicen los bienes privados o comunes del conjunto, aun cuando sea permanente y/o transitorio.

1.2 CONSIDERACIONES

La convivencia en la Copropiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los propietarios, residentes y/o usuarios la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en la Leyes y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal (**Ley 675 del 3 de agosto de 2001**), el cual se ajusta al Reglamento Interno del Conjunto (**Escritura 2095 del 15 de junio de 2017 notaría 48 del Circuito de Bogotá**) y al código de policía (**Ley 1081 del 2016 y Ley 2054 de 2020**), por lo que las disposiciones contenidas en este manual son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes, visitantes y quienes integran el CONJUNTO TARENTO APARTAMENTOS. Es necesario que todos los residentes del CONJUNTO TARENTO APARTAMENTOS, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener una mejor calidad de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las

condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizando la valorización de la copropiedad.

1.3 PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

En el Conjunto Residencial Tarento Apartamentos se velarán por los principios consagrados en nuestra Constitución Política y en especial acoge los siguientes:

- a) **Principio No. 1. Identidad:** La cooperación, solidaridad, cordialidad, responsabilidad, civismo, tolerancia, diálogo, concertación, integración, fundación social y ecológica entre otros, permitirán identificar la forma de actuar y comportarse de los residentes y propietarios de TARENTO APARTAMENTOS.
- b) **Principio No. 2. Respeto a la Dignidad Humana:** Tanto los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, como Propietarios y Residentes, reconocemos como fórmula para poner en práctica este principio "*el respeto a la diferencia*" manteniendo un ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
- c) **Principio No. 3. Derecho al debido proceso:** Las actuaciones de la Asamblea, Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho a la defensa, la contradicción y la impugnación.
- d) **Principio No. 4. Responsabilidad:** Esto garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.
- e) **Para interiorizar en nuestro diario vivir los siguientes aprendizajes básicos:**
 - I. Aprender a no agredir al otro: Esta es la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestros complementos o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
 - II. Aprender a comunicarnos: Esta es la base de la autoafirmación personal y grupal. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación. "*Una sociedad que aprende a comunicarse y aprender a convivir*".
 - III. Aprender a interactuar: Esta es la base de los modelos de relación social. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozca los suyos. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.

- IV. *Debemos aprender a decidir en grupo:* Esta es la base de la política y de la economía, logrando la decisión de grupo a través de la concertación. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarlo fuera de casa uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
- V. *Debemos buscar la participación y concertación:* Directa e indirecta de todos a los que va a comprometer la decisión: La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar interés de una forma participativa a todo nivel.
- VI. *Debemos aprender a cuidarnos:* Esta es la base de la autoestima y el respeto; debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico, así como el de los demás; rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás y no hacer justicia por mano propia.
- VII. *También debemos aprender a cuidar nuestro entorno:* Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento somos superiores a ellos. No somos "los amos de la naturaleza". Por lo tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, además debemos aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social y cultural.
- VIII. *Debemos valorar nuestras costumbres, tradiciones e historia.* Entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.

1.4 NATURALEZA Y DOMICILIO

Artículo 1. Es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

Artículo 2. Tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, grabarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general al desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

Artículo 3. El domicilio legal de CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO-APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL es dirección CALLE 23#14-05 Mz-3 en MADRID CUNDINAMARCA y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía de Bogotá, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

Artículo 4. MARCO LEGAL

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales) y sus modificaciones

4. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura No. 2095 del 15 de junio de 2017 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá)
5. Códigos Civil y de Procedimiento Civil
6. Código de Policía de Bogotá
7. Código Nacional de Policía
8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.

1.5 RECURSOS Y PATRIMONIO

Artículo 4. Los recursos de TARENTO APARTAMENTOS, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o arrendatarios que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

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

Artículo 6. El patrimonio de TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

1.6 ELABORACIÓN DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA

En su elaboración participaron, el Consejo de Administración, la administración y miembros del comité de convivencia. Esta acción participativa compromete y responsabiliza a la comunidad para que sea esta misma quien exija a sus vecinos el respeto y cumplimiento de los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones contemplados en el presente Manual de Convivencia

2 CAPÍTULO 2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS

Los propietarios, arrendatarios y/o terceros de las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, además de los derechos consagrados en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, y teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno,

se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes:

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

Artículo 8. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de los apartamentos y salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

Artículo 9. Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 10. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, deberán ser informadas por escrito a la Administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo, deberá reportar por escrito las personas autorizadas para EL INGRESO y /O A QUIENES SE PUEDA ACUDIR EN CASO DE EMERGENCIA.

Artículo 11. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.

Artículo 12. Todos los apartamentos de TARENTO se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

Artículo 13. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

Artículo 14. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y Extraordinarias, todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causará al propietario de la unidad privada una sanción correspondiente a una cuota de administración vigente. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración de la Copropiedad, el cual será válido para la reunión que lo motivó.
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias de Administración o extraordinarias que determine la Asamblea General dentro del plazo establecido, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente, a capital. Los retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de interés de mora, más costos de abogado según lo autorizado por la ley.
5. Cuidar las jardineras y zonas verdes del Conjunto, cooperando con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos. Esto implica: la no contaminación de los mismos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.
6. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.
7. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
8. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
9. **Pagar las primas del seguro contra incendio correspondientes, de acuerdo a lo establecido por la Asamblea de propietarios.**
10. **Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción.**
11. Respetar a todos y cada uno de las personas del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o perturbe la tranquilidad de los moradores, por lo cual informará a la administración para que ella se encargue del caso y a su vez la administración tendrá la obligación de informar por escrito al Comité de Convivencia quien intervendrá para traer la tranquilidad al conjunto.
12. Evitar actos obscenos en público y evitar la exposición de los mismos inclusive dentro del apartamento.
13. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria, informando en efecto a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
14. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, evitando su obstrucción; tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de las cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos, puertas cortafuegos (gabinetes contra incendio) so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.

15. Cuidar las cañerías, ductos de gas, chut de basura, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la ruptura de los mismos. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.
16. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicarse con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes del conjunto. Además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual y eventuales modificaciones posteriores. Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quién cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario. En especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia. Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización del copropietario, poniendo en conocimiento de éste al Administrador. Acto seguido la administración entregará al inquilino u ocupante cualquier título, copia del manual de convivencia, quien desde ese momento conoce y se obliga a respetar y cumplir con este Manual.
17. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.
18. Procurar que sus invitados observen buena conducta durante su permanencia en el conjunto y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes del conjunto o a los bienes privados de los demás residentes.
19. Los residentes procurarán no alterar la tranquilidad de los vecinos con gritos, escándalos, ruidos molestos, equipos de sonido, televisión u otro aparato a alto volumen conservado los decibeles que permitan la convivencia pacífica de la comunidad; igualmente se prohíbe las vibraciones ocasionadas con herramientas fuera del horario de trabajo (Horario de trabajos locativo lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM).
20. Informar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa sufrida por un propietario o residente para que la administración tome las medidas sanitarias del caso.
21. Retirar los escombros de las áreas privadas o comunes en el menor tiempo posible y que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.

PARÁGRAFO 1. Cualquier daño que causen en los techos, con elementos corto punzantes o introduzcan elementos en la plancha o perforan huecos, debe ser reparado por el dueño del apartamento. Adicionalmente el cableado deberá ser instalado por acometida interna y no por parte externa de las fachadas. Una vez

terminados los trabajos de instalación la administración elaborará un documento o acta de entrega a satisfacción.

PARÁGRAFO 2. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita un reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca.

PARÁGRAFO 3. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

3 CAPÍTULO 3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS, DE LOS ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS

Los propietarios de las unidades privadas, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes derechos:

Artículo 15. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

Artículo 16. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Artículo 17. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

Artículo 18. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto. El tenedor podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo. El propietario que presente mora podrá ingresar a la reunión e intervenir en la misma, sin embargo, no podrá votar.

Artículo 19. Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas. Solicitar a los órganos de administración la evaluación y acciones pertinentes frente a los comportamientos de las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la ley, reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad. Dicha solicitud deberá realizarse por escrito y con un recuento pormenorizado y debidamente fundamentado de los hechos que dieron lugar a la misma. Ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que la hagan, y su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.

Artículo 20. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

Artículo 21. Conocer el estado de cuenta y el informe de gestión realizado trimestralmente por la administración de su unidad residencial que incluya todos los

conceptos relacionados en las expensas del conjunto y de la situación financiera de la copropiedad. Adicionalmente, a tener conocimiento y publicidad, a través de la fijación en la cartelera en un periodo mensual y, tener acceso en cualquier momento a los informes financieros y de gestión presentados por el Revisor Fiscal y/o la Administración.

Artículo 22. Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

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

Artículo 24. Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado.

Artículo 25. Formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen, para el mejor cumplimiento de los objetivos del Conjunto, siempre y cuando sea elegido por mayoría o voto estipulado en la Asamblea. o para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 26. Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la administración del conjunto por el cumplimiento en el pago de los cánones o cuotas de administración, de los servicios comunitarios actualmente existentes en la copropiedad y de los que en el futuro se establezcan. **Un descuento por pronto pago, del 5% pagando hasta los diez (10) primeros días** de cada mes antes del cierre bancario (**3 pm**). Si el día 10 coincide con un fin de semana o festivo, el pago debe realizarse el día hábil anterior.

Artículo 27. Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio. Es deber de la administración solicitar a la empresa contratante los comprobantes de pago de salarios, prestaciones sociales y seguridad establecidos por ley. El Consejo de Administración y/o el Comité de Convivencia velarán porque se cumplan estos derechos.

Artículo 28. Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, como también será de responsabilidad de la administración responder en términos y en su totalidad las reclamaciones presentadas.

Artículo 29. Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.

Artículo 30. Los propietarios tendrán derecho a que se le repare el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación, sin la debida atención que el sistema de construcción del Conjunto requiera o inundación causada por el mal manejo de los desagües (incluye registros de agua)

4 CAPITULO 4. PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, DE LOS ARRENDATARIOS Y/O TERCEROS

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el apartamento que ocupe y represente:

Artículo 31. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en las escrituras.

Artículo 32. Abstenerse de todo acto que ponga en peligro la seguridad, solidez y convivencia del Conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.

Artículo 33. Arrojar por las ventanas y ductos desperdicios, colillas de cigarrillos, sustancias o colocar cualquier tipo de elemento que se observe del exterior de las áreas comunes y vía pública (como: cobijas, prendas de ropa, películas polarizadas en ventanas, elementos de aseo, sacudir tapetes, no recoger los excrementos de los animales, o como personas de sentido común, no deseamos que nos incomoden) que atente contra la estética, salubridad, higiene, tranquilidad y seguridad del Conjunto y/o sus residentes.

Artículo 34. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El causante, y en caso de ser menor de edad, los padres y/o acudientes; deben reparar el daño integralmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.

Artículo 35. Usar las áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas y su respectiva sanción económica.

Artículo 36. Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas verdes o comunes del conjunto. Además: vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.

Artículo 37. Prestar, facilitar, subarrendar la tarjeta de ingreso o autorización para utilizar los parqueaderos a personas no residentes.

Artículo 38. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas, color de los vidrios, y numeración de la torre o apartamento. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.

Artículo 39. El diseño Y color de las rejas para las ventanas serán acorde a los aprobados por la constructora con el objeto de conservar una unificación y estética

Artículo 40 Se prohíbe expresamente colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, prendas de vestir, zapatos, lencería y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, o áreas de uso común, ya que dan mal aspecto, dañan y deslucen la uniformidad del Conjunto. En caso de publicidad o

pancartas deben utilizarse las carteleras o los casilleros de los residentes, con previa autorización de la Administración. Excepto en aquellos casos en que la Unidad Privada esté en venta o arrendamiento, letreros en ventanas el cual se permitirá un aviso por apartamento.

Artículo 41. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio.

Artículo 42. Ingresar al cuarto de bombas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, manipular los registros y contadores eléctricos o de gas, unidades selladas de servicios públicos domiciliarios y similares.

Artículo 43. Variar las acometidas internas de la Unidad Privada, de las instalaciones eléctricas, hídricas, sanitarias, telefónicas, de citófonos, de antena comunal, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en caso de evidente emergencia o calamidad la cual será analizada y aprobada por el Consejo de Administración. Quien ocasione el daño asumirá los costos totales correspondientes a la valoración que realice un técnico certificado respecto al servicio o propiedad afectada.

Artículo 44. Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes. Arrojar por las ventanas y ductos desperdicios que afecten bienes muebles e inmuebles de terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado en un plazo máximo de 24 horas, so pena de cancelar los daños ocasionados y las posibles acciones que adelante el propietario afectado.

Artículo 45. Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción de reparaciones locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunes. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera del Conjunto y solicitar a la empresa recolectora de basuras el retiro de estos.

Artículo 46. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.

Artículo 47. Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con riñas, disturbios y ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, trabajos con herramientas, vehículo automotor entre otros. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche se recomienda cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes. En los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás.

Artículo 48. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la Administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable.

Artículo 49. Obstruir los sectores comunes (pasillos, corredores o en las áreas comunes como parqueaderos) depositando o colocando materiales, muebles, bicicletas, triciclos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética del conjunto o su buen aspecto y aseo, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario. Dado que en caso de emergencia las vías de evacuación se encuentren libres.

Artículo 50. Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas del Conjunto

Artículo 51. Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes.

Artículo 52. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería, en las áreas comunes, o en frente del conjunto sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos.

Artículo 53. Una vez se haya instalado el servicio de citofono, éste sea inadecuadamente utilizado para no interferir en la intercomunicación entre apartamentos del Conjunto, quedando limitado el uso a la comunicación entre portería y apartamento.

Artículo 54. Utilizar armas de fuego y/o corto punzantes de cualquier tipo dentro del Conjunto y que vayan en contravía al decreto 2535 de 1993.

Artículo 55. Introducir o mantener dentro del edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos, corrosivos, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario, o que puedan representar riesgo a las estructuras o enseres del edificio.

Artículo 56. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes del inmueble y de otras unidades o sectores comunes.

Artículo 57. Prohibido prestar o arrendar zonas comunes de uso exclusivo como son los parqueaderos o depósitos a personas que no viven y pertenecen al CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 58. Portar y cocinar en estufas de petróleo o inflamables.

Artículo 59. Escribir grafitis, leyendas, en paredes del Conjunto

Artículo 60. Rentar los apartamentos para uso de prostitución, vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas y similares.

Artículo 61. Realizar actos que afecten la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.

PARÁGRAFO: Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional y Distrital de Policía y demás normas concordantes.

5 CAPÍTULO 5. DEL REGIMEN DE SANCIONES

5.1 CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 62. Basados en la ley 675 de agosto 3 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial Tarento Apartamentos, se consideran conductas violatorias y objeto de sanción:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
5. Afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
7. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.
8. Faltar el respeto a los porteros o personal de administración.

PARÁGRAFO. Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, denunciadas por un propietario, arrendatario, administrador, revisor fiscal o integrante del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

5.2 ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 63. INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de Sanciones, de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
4. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera del chut o de las cajas de almacenamiento.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes (balcones y zonas verdes)
6. La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el

Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o arrendatarios.

Artículo 64. INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores en zona comunes.
8. Propiciar espectáculos de tipo sexual que atenten contra la integridad física, mental o moral de los habitantes de la unidad residencial.
9. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía.

El incumplimiento de estas normas será de tipo Judicial, y publicitarias según sea el caso.

Artículo 65. INCÓMODAS: Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, como:

1. La emisión de humo, polvo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, televisores, teatros, videojuegos, etc.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, de acuerdo a los decibeles establecidos por el Código de Policía Nacional.
5. A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
8. Avisos publicitarios de venta o arrendamiento exagerados.
9. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso de la Asamblea.
10. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 8:00 a.m. del día lunes.

11. No se permite el juego de monopatín, fútbol con balón de fútbol en áreas de circulación.
12. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
13. Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
14. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
15. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino de la vivienda.
16. Las demás tendientes a incomodar a los arrendatarios o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.
17. Utilizar las ventanas o balcones **para colgar**, zapatos, ropas o tapetes, etc.
18. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.

Artículo 66. PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos arrendatarios o poseedores. Quien incumpla con estas normas tendrá sanciones de tipo judicial.

Artículo 67. DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño, no el peligro.

5.3 SANCIONES

Las faltas en que incurra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y estética del conjunto TARENTO APARTAMENTOS o buen nombre de la persona jurídica; se clasifican por su gravedad en faltas leves y faltas graves.

- **Faltas Leves:** Consiste en desarrollar actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás.

- **Faltas Graves:** Las constituyen aquellos actos que, por estar prohibidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, atentan de manera grave contra el CONJUNTO.

Considerando que este Manual de Convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes de TARENTO APARTAMENTOS y que la Asamblea General de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

5.3.1. Por incumplimiento a obligaciones pecuniarias El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará el cobro de intereses de mora; la tasa será la bancaria fijada por la Superintendencia Financiera, sin exceder el límite de la usura. A la tercera cuota de Administración atrasada se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes con cargo al deudor el valor de la deuda por gestión del cobro y se generarán intereses de mora, cuya tasa será equivalente a la bancaria corriente más un 50% adicional (1 tasa + ½ de tasa) autorizada por el código de comercio, según la certificación que expide la superintendencia financiera, respetando siempre el límite de la usura. (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurra por virtud de dicho cobro).

Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de Administración sin cancelarlas. Así mismo, podrán ser consultados y reportados en las centrales de riesgo, tendrán restricción sobre el uso y goce de algunas zonas comunes (Salones sociales, gimnasio, BBQ, uso de piscina

PARÁGRAFO: El pago de las expensas comunes ordinarias será satisfecho por mensualidades, en la fecha límite que fije la administración del conjunto en cada factura o recibo, y cada propietario o tenedor del inmueble, a cualquier título, queda obligado a cancelarlas. Las extraordinarias se pagarán dentro del término señalado por la Asamblea de Copropietarios. Una vez vencidas, sin que se hubieran pagado, se causarán intereses moratorios, que serán ejecutivamente exigibles con la cuota, a la máxima tasa autorizada, según la certificación que expide la superintendencia bancaria. **EXIGIBILIDAD EJECUTIVA:** El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y las sanciones o multas en dinero efectivo que decreta la Asamblea, serán exigibles junto con los intereses moratorios, para lo cual bastará acompañar la respectiva certificación de la Administración, sobre la existencia y monto a cargo del deudor sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional, tal como lo establece la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes

5.3.2. Por incumplimiento a obligaciones NO pecuniarias

El incumplimiento por parte de los residentes de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal o en este manual, deberán responder en los términos de la ley, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo ajustado a las normas que rigen la propiedad horizontal, y si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones.

- a) Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de la cuota de administración a cargo del infractor, para el caso de las faltas graves, y en el caso de las faltas leves a un valor mensual a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces la cuota de administración.
- c) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, gimnasio, parqueadero de visitantes y zonas de recreación y deporte

Artículo 68. Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán al sancionado en su estado de cuenta. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente Manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

1. Se envía una comunicación escrita con llamado de atención, solicitando que no se cometa nuevamente la infracción. En la comunicación se debe especificar la falta incurrida dentro del manual.
2. Si hace caso omiso o reincide, se enviará una segunda comunicación escrita con llamado de atención y copia al Comité de Convivencia para llegar a acuerdos y/o compromisos.
3. De presentarse reincidencia, el Consejo de Administración emitirá acta con la imposición de la multa respectiva de acuerdo al tipo de falta. La cual se cobrará con la próxima mensualidad de administración. Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario infractor, residente o tenedor a cualquier título.

Artículo 69. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
3. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
4. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
5. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
6. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.

7. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
8. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.
9. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

PARÁGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

PARÁGRAFO 2. El acta que impone la sanción, una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, este podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado en el artículo 194 del código de comercio, dentro del mes siguiente a la a fecha de la notificación de la respectiva sanción.

Artículo 70. AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADAS EN CARTELERA: Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del Conjunto.

Artículo 71. CADUCIDAD:

La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

Artículo 72. JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA:

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

Artículo 73. INHABILIDADES PARA A SER ELEGIDO:

No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de ellas causales de indignidad.

6 CAPITULO 6. PROCEDIMIENTOS Y CONDUCTOS REGULARES

6.1 SOLICITUDES, QUEJAS Y RECLAMOS

Se establecerán para la recepción de quejas o reclamos los siguientes canales, siendo el número 1 el primer contacto con la administración dejando así evidencia escrita para una trazabilidad si se requiere:

1. Correo electrónico: administración@crtarento.com
2. Buzón de sugerencia: Estará ubicado en la entrada principal portería.
3. Presencial de acuerdo a horarios de atención de la administración.

6.2 TRASTEOS Y MUDANZAS

Artículo 74. Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración.

Artículo 75. Se deberá enviar carta a la Administración con un mínimo de ocho (8) días de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha y hora en que lo va a realizar, la duración del mismo, el número de la unidad privada, el detalle del trasteo y el nombre de la persona que coordinará la realización del mismo. Deberá adjuntar para dicho permiso un depósito equivalente a \$200.000 (DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE), dinero en efectivo que será reembolsable previa verificación por parte del Administrador de posibles daños en zonas comunes por acción de la mudanza, dentro de los cinco (5) días siguientes a la finalización de la mudanza. Es deber del Administrador responder con tiempo al requerimiento del trasteo vía correo electrónico adjuntando el formato de CENSO, que es la información del nuevo residente y Manual de Convivencia para su respectiva socialización, tan pronto esté diligenciado este formato, se le dará respuesta al residente con copia a la portería para la respectiva autorización con un tiempo prudencial para el proceso. Se adjunta formato.

El horario del trasteo será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. De lunes a sábado.

PARÁGRAFO 1. Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la Administración, pagos extraordinarios y/o multas no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tengan su paz y salvo.

PARÁGRAFO 2. Para ser retirado del Conjunto todo electrodoméstico o enser deberá tener autorización del dueño.

PARÁGRAFO 3. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño.

6.3 DEL ARRENDADOR

Artículo 76. Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada, su actividad económica, antecedentes disciplinarios y referencia de antiguo arrendador.
2. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia. (Adjunto formato)
3. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.
4. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble.

5. Por parte del propietario se deberá entregar una copia del Manual Convivencia y el RPH al arrendatario o administrador del Inmueble.
6. El propietario es responsable de forma solidaria por los daños o perjuicios ocasionados en otros bienes privados o comunes, por la persona a quien ha cedido el uso de su unidad privada, sus empleados o dependientes.

PARÁGRAFO: Se sugiere al propietario incluir el monto de Administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad,

6.4 REUNIONES SOCIALES

Artículo 77. Las reuniones sociales que celebren los residentes de TARENTO APARTAMENTO en los salones sociales, deberán enmarcarse dentro de los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás copropietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones

1. El valor del alquiler del salón será el equivalente a \$80.000 (ochenta mil pesos mcte) con un incremento del 10% anualmente, los cuales deberán ser consignados en el momento de la aprobación de la solicitud y con un plazo de 15 días de anterioridad.
2. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las zonas comunes para sus reuniones sociales. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
3. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título que realice actividades en las zonas comunes previa autorización de la Administración y entregado bajo inventario; entregará un depósito de \$200.000 (Doscientos mil pesos mcte). Finalizada la reunión, la administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato.
4. Para recibir el salón social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
5. El horario de uso de la zona comunal será el siguiente: de lunes a jueves de 9 am a 10 pm y Viernes, Sábados y Domingos, si el Lunes siguiente es festivo, en un horario de 9:00 am a 1:00 am.
6. El salón comunal, deberá ser entregado de la misma manera como fue recibido, es decir con base en el inventario, máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de \$100.000 (CIEN MIL PESOS MCTE). Si al entregar la sede social, no se encontrará el administrador, el

copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o corredor de turno con el fin de evitar el pago de la multa anterior.

7. El volumen utilizado será el que establezca el o la institución que haga sus veces, es decir, 55 decibeles en horas de la noche y 65 decibeles en el día. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibeles producidos cuando una situación así lo amerite.

8. Cada persona invitada a la reunión deberá ser anunciada y el anfitrión recibirá a su invitado en la recepción.

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

10. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título serán solidariamente responsables por los daños causados en desarrollo de la reunión.

11. Previniendo que el valor de las reparaciones fuese superior al depósito solicitado y/o autorizado por Asamblea, el responsable del salón deberá firmar un documento autorizando a la administración cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a dos meses.

12. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente reglamento.

13. Ante la omisión de los llamados de atención, elevados por los habitantes del Conjunto, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.

14. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, garajes, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea.

PARÁGRAFO. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo (5) días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

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

Artículo 78. Por el incumplimiento de las condiciones del uso de las zonas las sanciones a imponer son las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso de las zonas sociales hasta por tres meses, por la primera vez y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho del uso hasta por un año.
3. Multa por un valor equivalente por \$300.000 (trescientos mil pesos mcte)
4. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la Ley y los funcionarios competentes dispongan.

6.5 REPARACIONES LOCATIVAS

Artículo 79. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

- Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas del mismo.

Artículo 80. Previo concepto favorable de la Administración, especificando el tipo o de obra que va a realizar y autorización escrita de la Administración, licencia de remodelación, si fuere el caso y la constitución de un depósito de \$200.000 mil pesos mcte, que será reembolsado una vez terminada la obra, previa revisión de las áreas comunes transitadas por trabajadores de la misma. Sin el respectivo depósito no podrán adelantar mantenimientos, reparaciones o remodelaciones de las diferentes unidades privadas.

Artículo 81. Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 08:00 am a 05:00 pm, y sábados de 8:00 am a 12:00 pm, quedando expresamente prohibido adelantar obras remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Las zonas comunes del Conjunto deberán quedar en perfecto estado de limpieza, así mismo deberá instruirse al obrero para que no arroje los desechos por los cuartos de basuras, por las ventanas ni por los sifones u otro tipo de instalaciones. Es importante e indispensable el uso de la camiseta de color rojo, color que se designó en la Administración del Conjunto como identificación de las personas que van realizar obras en la unidad privada.

Una vez finalizada la obra, la Administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato, en el mismo existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título.

Artículo 82. Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con responsabilidad para recoger escombros son las empresas de acueducto y aseo.

Artículo 83. Cuando se realice algún mantenimiento en alguna unidad privada, el propietario y/o residente entregará una carta de compromiso formato que entregará la Administración y en la que señala que, en la eventualidad de causar daños a la copropiedad, acepta a su cargo el pago inmediato del valor de las reparaciones a los arreglos o reemplazos que se generen y que se relacionan en la factura de la Administración.

7 CONSIDERACIONES ESPECIALES

7.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración del Conjunto residencial Tarento Apartamentos se regirá por la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No 2095 del 15 de Junio de 2017 de la Notaria 48 del Círculo de Bogotá en cuanto a las funciones, alcances y limitantes del consejo de administración. Sin embargo, con el ánimo de promover un grupo de trabajo robusto, responsable y con trabajo en equipo, consiente de las necesidades de TARENTO APARTAMENTOS se sugiere a los consejeros que tomen iniciativa de participación y posterior aprobación por la asamblea, tengan conocimientos en (opcional):

- Ley 675 de 2001
- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Manual de convivencia de TARENTO APARTAMENTOS
- Resolución de conflictos

Es importante tener en cuenta que los propietarios que deseen hacer parte de este equipo deben saber que la resolución de conflictos debe ser el número 1 de nuestras características en TARENTO APARTAMENTOS, el pensamiento del consejo de administración debe ser como unidad para trabajar en el mejoramiento continuo del conjunto, por este motivo se sanciona la participación en el consejo de administración por dos (2) periodos consecutivos a la persona que no aporte, no participe y no construya mejoramiento para el conjunto, sino más bien cree desinformación, inestabilidad y conflicto entre los residentes.

1. Los miembros de CONSEJO DE ADMINISTRACION del conjunto RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS, se postulan voluntariamente y serán elegidos por la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS para un periodo de un (1) año o antes y será integrado por cinco (05) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos, los cuales deberán ser propietarios residentes de las unidades respectivas, elegidos por la Asamblea General de copropietarios.

2. Los copropietarios que hagan parte del consejo de administración deben estar al día en sus expensas comunes (ordinarias, extraordinarias) con la administración, de lo contrario no pueden hacer parte de este grupo.

3. La función de los miembros del consejo de administración es únicamente la de aconsejar al administrador y en ningún momento pueden llegar a coadministrar, en caso de hacerlo entrara a responder según corresponda.

Artículo 84. Los miembros del consejo deben tener la autoridad moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido, motivo por el cual, además de las funciones señaladas en la ley 675 de 2002 y el reglamento de propiedad horizontal, se referencian las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador, para periodos determinados, artículo 50 de la ley 675 de 2001.
2. Supervisar el ejercicio de las funciones del administrador. Vigilando el cumplimiento de los preceptos y decisiones de la asamblea general de propietarios.
3. Actuarán siempre en función del bien común.
4. Deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual.
5. No pueden ser parientes del Administrador ni del revisor fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada de los órganos de dirección y control.
6. No podrán desempeñar ningún cargo renumerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio como consejeros, ni mucho menos como empleados o contratistas de la administración.
7. Deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y si permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran sus determinaciones.
8. Deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extraordinarias, cuota de parqueadero de vehículos, motos, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el reglamento.
9. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración y el comité de convivencia.
10. Imponer las sanciones y multas respectivas, siempre y cuando se haga el debido proceso para que el administrador proceda a ejecutarla.

PARÁGRAFO

Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. Además de las funciones aquí contempladas, el Consejo de Administración se regirá bajo todas las contempladas en la ley 675 y del Reglamento de Propiedad Horizontal

7.2 COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 85. COMITÉ DE CONVIVENCIA Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Conjunto, su solución se podrá

intentar mediante la intervención de este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios por un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y los miembros del Comité y la participación en él será Adhonorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58, se crearon los comités de convivencia de los edificios o conjuntos residenciales; con el fin de promover convivencia y mediar los conflictos que se presenten en los multifamiliares.

Se promoverá convivencia a través de mecanismos como capacitaciones, talleres, foros de concientización y otros; con el fin de fortalecer las relaciones entre todos los residentes de la Comunidad Tarento, previniendo los conflictos y restableciendo el tejido social y comunitario en el conjunto

Artículo 86. FUNCIONES:

1. Concilia los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del Conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliar entre las partes y no hacer justicia por mano propia.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.
4. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y los códigos de Policía Distrital y Nacional.
5. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de e Policía.

PARÁGRAFO 1: REQUISITOS

- a. No encontrarse involucrado en procesos penales, civiles o disciplinarios.
- b. No pertenecer a ningún estamento interno del conjunto como el consejo.
- c. No debe ser persona conflictiva en el multifamiliar.
- d. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica a controversia.
- e. Los miembros no deben estar en mora por ningún concepto.
- f. Como miembro se compromete a cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia

Artículo 87. AMIGABLE COMPONEDOR: El Comité de Convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones.

Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

Artículo 88. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Residencial TARENTO APARTAMENTOS y los órganos de control existentes del Conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

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

PARÁGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres personas y máximo 9.

PARÁGRAFO 2. El Comité de convivencia consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

7.3 COMUNICACIÓN EN REDES

Las redes sociales son estructuras formadas en internet por personas u organizaciones que se conectan a partir de intereses o valores comunes. A través de ellas, se crean relaciones entre individuos o empresas de forma rápida, sin jerarquía o límites físicos y nos permiten crear interrelación con personas para tocar temas de interés.

Las redes sociales han suscitado discusiones como la falta de privacidad, pero también han servido como medio de convocatoria para manifestaciones públicas en protestas, reuniones sociales, socialización de temas para la comunidad, anuncio de productos o servicios e inclusive como instigación.

De acuerdo a la sentencia **SC5238-2019** " *En consecuencia, debe existir una gran conciencia de lo vulnerable que resultan los derechos frente a quienes utilizan los servicios de internet para no discriminar, ofender o infringir los derechos*

fundamentales de las personas, por cuanto el Estado de Derecho debe repudiar el crimen, la mentira, y la infamia.

El presente análisis se relaciona con lo postulado por la Corte Constitucional colombiana, en punto de la cuestión: “Ciertamente, ningún fundamento se deriva del artículo 20 de la Constitución, ni de la normativa internacional, ni de precepto alguno que, al margen de la veracidad, valide la divulgación de agravios, improprios, vejámenes ni infundios por cualquier clase de medio de comunicación”.

Artículo 89. Se consideran actos de instigación, al proceder por cualquier red social la convocatoria a un grupo de manifestantes para desacreditar, vulnerar y evidenciar a cualquier persona, residente, colaborador cualquier tipo de acción que vaya en contra del Manual de Convivencia, por medio de fotos, mensajes o situaciones, dando como resultado dentro de la comunidad un agravio para su persona y su familia. Existen los medios de reclamación de TARENTO APARTAMENTOS que se deben utilizar para estos fines, actuando con prudencia, responsabilidad de la información o reclamación y respeto.

Artículo 90. El uso responsable de las redes sociales es un tema de todos los residentes de TARENTO APARTAMENTOS, debemos actuar en concordancia con políticas establecidas por las mismas redes sociales.

7.4 EL HABEAS DATA O PROTECCION DE DATOS PERSONALES

Este consiste en la facultad que tenemos todos los ciudadanos de conocer, actualizar, rectificar y eliminar la información que se haya recogido sobre nosotros en archivos y bases de datos. Ahora bien, recordemos que para que esta información sea recogida y llevada a una base de datos debe contar siempre con su consentimiento, es decir debe contar con su autorización y deben hacerle saber la finalidad previamente con la cual se van a utilizar sus datos personales.

La Superintendencia- SIC recordó que los edificios de oficinas o conjuntos residenciales que se someten al régimen de propiedad horizontal, son personas jurídicas responsables del tratamiento de los datos que recolectan, almacena o usan sobre todas las personas que ingresan a sus instalaciones. Por lo tanto, están obligados a cumplir la Constitución y las leyes 1581 de 2012 o 1266 de 2008 (según el caso) y las respectivas disposiciones reglamentarias.

Artículo 91. Es deber de la administración de TARENTO APARTAMENTO recolectar la información con previa autorización del residente del conjunto para ser llevada a la base de datos del conjunto y tratada para fines pertinentes de este.

8 CAPÍTULO 8. MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNAS DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

Artículo 92. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de correspondencia, libro de convivencia y el Libro minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor de la empresa de vigilancia para su revisión y verificación.
2. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, con la Policía Nacional, Ambulancias, Bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración. Siempre deberá hacer uso de la Policía Nacional en caso de:
 - Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la Asamblea cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
 - Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.
3. La vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio del citófono con el propietario o residente. La vigilancia en estos casos, NO está autorizada para acompañarlos o escoltados hasta la vivienda a visitar, recuerde que la actualización de los datos de número telefónicos es responsabilidad de cada residente, de esta manera los guardas tendrán acceso para solicitar autorización.
4. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto del: personal doméstico de limpieza, trabajadores, contratistas y personal que labore en el arreglo locativo de las unidades residenciales que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario y/o residente que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.
5. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar al conjunto a pie, lo haga por la entrada peatonal, diligenciando el registro de visitantes y con previa autorización del residente.
6. La persona autorizada, en el momento de ingresar, se le debe solicitar cédula de ciudadanía o documento de identificación, registrarlo en la minuta de control de visitantes y devolverle su documento de identificación, si lleva herramientas se deben registrar, indicarle a qué torre de debe dirigir, informar al vigilante recorredor para que realice la respectiva verificación.
7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Conjunto.
8. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso de vehículos de servicio público a los estacionamientos, solo en caso de emergencia o vulnerabilidad.
9. En caso de apartamento en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito o verbal con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.

10. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la persona responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:

- Nombre del responsable y/o la empresa de mudanzas.
- Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
- Datos del vehículo: marca, modelo, placa y color.
- Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
- Hora de entrada y salida.

Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza. Previo diligenciamiento del formato de autorización de Trasteos Ingreso y/o Salida.

El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.

11. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración o propietario, porten el color de camiseta que la administración sugiere en este caso el color rojo como su identificación en el conjunto y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los días domingos y festivos no se dejará entrar al Conjunto personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Previa solicitud y consignación de depósito por valor de \$200.000.

12. No permitir el préstamo de estacionamientos privados a personas ajenas al Conjunto.

13. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.

14. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto.

15. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos utilizando mangueras

16. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por el propietario del apartamento al cual se dirige únicamente por citófono, por escrito o personalmente.

17. El personal de vigilancia, revisará a la entrada y salida los vehículos de visitantes, haciendo apertura del baúl del carro, esporádicamente; de igual manera, a las empleadas de servicio doméstico, los días que la administración estipule.

18. La vigilancia velará por el correcto uso de los estacionamientos de visitantes.

19. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente.

20. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto a camiones o vehículos que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización escrita de la

Administración. Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).

21. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.

22. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y/o Administrador y no se suministrará información y/o grabaciones a residentes y visitantes, como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación, no obstante, la solicitud sea realizada por una entidad competente.

23. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de éste último.

24. El allanamiento sólo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la autoridad competente. En este caso se debe verificar la autenticidad del allanamiento.

25. Para la salida y entrada de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleadas del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita de los propietarios o tenedores de la unidad.

26. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos en los accesos de las unidades residenciales en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por no acatar esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.

27. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.

28. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en las bahías.

29. El Personal de vigilancia y recepción están autorizados para:

- Confirmar la salida de los niños menores de 14 años.
- Confirmar la autorización por escrito para que el menor salga o ingrese al conjunto: electrodomésticos, muebles y enseres, dejando evidencia con la carta y registro en la minuta.
- Llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
- Los menores de edad no podrán dar autorizaciones de ingreso de personal y/o salida de objetos.

30. Las personas que vayan a ingresar con bicicletas, lo deberán hacer por la puerta vehicular. Sí es visitante, debe dejar la bicicleta en el sitio asignado e indicado por la vigilancia y se le debe entregar su ficha de visitante. Para los residentes, deben bajarse de la bicicleta, portar la identificación de esta, entrar caminando y llevar la

bicicleta al sitio indicado por la administración, previa asignación de espacios en bicicleteros.

31. Los mensajeros, contratistas de ETB, DIRECTV, TELMEX, CLARO TV, etc., serán acompañados permanentemente por un guarda de seguridad. El incumplimiento a estas normas causará sanciones o cambio de guarda de seguridad según sea el caso.

Artículo 93. Sin excepción, el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio, serán autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

1. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción) y porte adecuadamente los chalecos de domiciliario que provee la portería en el momento del ingreso. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma, se le prohibirá el ingreso.
2. Se prohíbe el ingreso al estacionamiento privado y de visitantes, a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilios.
3. Queda prohibido la fijación y distribución o difusión de propaganda, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Excepto los carteles de arriendo, venta.
4. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.
5. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza.
6. Todo domicilio deberá ingresar por la portería vehicular acompañado siempre de personal de vigilancia y debida autorización confirmada por el copropietario.

8.1 FALTAS LA SEGURIDAD CONTRA

Artículo 94. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del Conjunto (ver Reglamento de Propiedad Horizontal).

Artículo 95. Ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

Artículo 96. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

Artículo 97. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de las empresas que trabajan y/o dependen de la Administración, o

utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

9 ZONAS COMUNES

Artículo 98. Del proceder en las zonas comunes:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines y estacionamientos.
2. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como o zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
5. La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.

DE LOS BIENES DE USO COMÚN

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

Artículo 99. OBLIGACIONES: Las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que a atenten contra la integridad de las mismas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
4. Recoger los excrementos que su mascota deja en los antejardines y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa O trailla.
5. Velar por que su grupo familiar, principalmente los niños y niñas no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes.
6. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.
7. Está prohibido utilizar las escaleras y las entradas de las torres como zona de juegos.

Artículo 100. PROHIBICIONES: Las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea.
2. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o del Administrador.
3. Tener dentro del Conjunto animales que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
4. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tal les como corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
5. Abrir la toma de la antena comunal de televisión, realizar extensiones o cambios al sistema eléctricos sin la debida autorización de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos.
6. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal, hall, estacionamiento de vehículos.
7. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

ASEO Y CONSERVACIÓN ÁREAS COMUNES

Artículo 101. Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas y en el cuarto de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en el hall, ni frente a los inmuebles.
3. Se prohíbe, excepto a las aprobadas por la Asamblea, dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en forma temporal, por tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, etc., balcones, pasillos, entradas y ventanas.

PARÁGRAFO 1. Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, los parqueaderos hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

PARÁGRAFO 2. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas.

9.1 USO DE LOS BALCONES, FACHADAS EXTERIORES Y VENTANAS

Artículo 102. Siendo otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético, por esa razón se exigirá y queda prohibido:

1. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o utilizar las zonas comunales, públicas o privadas como "sanitario" de sus mascotas.
2. No se podrá colgar ropas, tapetes u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones.
3. Conductas y actos indecorosos a través de los balcones, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
4. Colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles, puertas de acceso al Conjunto o en las carteleras comunes sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.
5. No se podrá estacionar en los balcones bicicletas, patinetas, triciclos, etc.
6. No se permite sacudir cobijas ni tapetes desde los balcones.

9.2 USO DE PISCINA

Artículo 103. El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de esta, tendrá un costo para propietarios y/o residentes de \$3.000 e invitados \$5.000, valor asignado por hora.

Artículo 104. El horario de uso de la zona húmeda excepto el primer día hábil de la semana que se destina para aseo general, será de martes a viernes de 1:00pm a 5:00pm; sábados, domingos y festivos de 9:00 am a 5:00 pm. Estas áreas se habilitarán previa solicitud del usuario interesado y con un tiempo límite de una hora.

Artículo 105. La Ley 1209 de 2008 y Decreto Reglamentario 2171 de 2009 establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios.

El Reglamento de Uso de la Piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este Manual.

Artículo 106. DISPOSICIONES ESPECIALES: Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el Reglamento de Uso de las Piscinas antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:

1. Ducharse con jabón antes de entrar en la piscina.
2. El uso se hará siempre con vestido de baño, zapatos de suela de caucho y gorro de baño
3. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

4. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable.
5. Los infantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina.
6. No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
7. No correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
8. Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.
9. No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.
10. No utilizar en la zona de piscina, materiales de vidrio o elementos corto punzantes.
11. No ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.
12. No utilizar balones, flotadores de icopor o fibra y similares que por su tamaño o uso obstaculicen o molesten a los demás bañistas.
13. Respetar las clases y áreas utilizadas para éstas, en las horas fijadas.
14. No se permite ingerir licor, ni comida, Las personas ebrias serán retiradas.
15. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
16. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
17. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
18. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario.
19. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como las zonas comunes y zonas de entrada a las torres.
20. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
21. El uso de vestido de baño (pantalóneta, bikini, pareo, salida de baño, etc.), sólo debe utilizarse en las áreas húmedas, vestidor y piscina.
1. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que no se encuentren al día con las expensas comunes, es decir las cuotas ordinarias (de administración), extraordinarias; y el no cumplir con el RPH y manual de convivencia no tendrá derecho al uso de la piscina.

9.3 CANCHA MÚLTIPLE

Artículo 107. Los deportes que se practicarán serán: futbol, basquetbol y voleibol

Artículo 108. Queda terminantemente prohibido:

1. El uso de patinetas y bicicletas a alta velocidad
2. Continuar jugando en la cancha después de las 8:00 pm
3. Utilizar la cancha para otros usos que los establecidos.
4. Utilizar palabras obscenas y el comportamiento indebido.

5. Subirse en las rejas o tableros de las canchas

Artículo 109. El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a sanciones de restricción de uso por 30 días.

9.4 PARQUEADEROS

Artículo 110. Los residentes deben cumplir las siguientes normas, en relación al uso de parqueaderos:

1. Destinar el parqueadero únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo esté bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero.

Parquear siempre en reversa.

2. En caso que el vehículo esté botando gasolina u otro combustible hacerlo reparar en el mismo día en que fue avisado de ello, so pena de responder por los daños y perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes.

3. Quien utilice un parqueadero y su vehículo presente derrame de líquidos, debe colocar de manera temporal en el piso, un tapete plástico de color negro para evitar que los combustibles o lubricantes manchen y deterioren el piso del mismo.

4. Circular en el área de parqueaderos conservando la derecha, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.

5. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para que tomen las medidas pertinentes y si lo considera del caso a las autoridades de tránsito. Su incumplimiento acarreará sanción, así: llamado de atención verbal por parte del Administrador y su inmediata solución mediante pacto económico por los daños ocasionados y en caso de incumplimiento o no acuerdo se remitirá al Comité de Convivencia quien hará el respectivo llamado de atención, dejando constancia de acta.

6. Ubicar las bicicletas en el lugar establecido, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad, en cuyo caso, se registrará, las mismas en la oficina de administración.

7. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud o el monóxido de carbono.

8. El residente que lo desee puede solicitar al vigilante la verificación del estado en que ingrese su vehículo; reporte que se consignará por escrito. De otra forma, pierde su derecho a reclamaciones posteriores por algún daño que se cause al automóvil en el parqueadero.

9. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo o moto con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.

10. La entrada de taxis al parqueadero, solo se permitirá en casos de extrema urgencia (niños pequeños, enfermos o discapacitados), con el debido control de los vigilantes y no debe demorarse más de 5 minutos.

11.La administración del conjunto no se responsabiliza por vehículos estacionados fuera del lugar asignado dentro del conjunto, y/o en la calle debido a que está prohibido estacionarse en la vía pública por las autoridades de tránsito.

12.Para control interno de vehículos los usuarios deberán tener la tarjeta que acredite que tiene asignado el parqueadero para la entrada y salida del conjunto.

13.Ningún carro debe salirse de su línea de parqueo, ni invadir el parqueadero de sus vecinos, de acuerdo a la asignación.

14.El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en el parqueadero y corredores.

15.Cuando un vehículo permanezca estacionado por un tiempo prolongado que ocasione acumulación de suciedad en el parqueadero ocupado, ya sea por daño o ausencia del dueño, el propietario deberá hacerle el aseo al espacio correspondiente y entregarlo en óptimas condiciones.

16.Quedará establecido que para el parqueo de las motocicletas se destina el espacio autorizado por la administración, de tal manera que se ubiquen las motocicletas acordes a la demarcación, favoreciendo que no ocupe mayor espacio, adoptando algún sistema de seguridad como son (cadena o candado para motos) y al igual que las demás zonas que se determinen.

17.Se debe contar con un reglamento interno para el uso, goce y disfrute de los parqueaderos comunales como herramienta de organización, que facilite el funcionamiento del parqueadero y garantice los derechos y obligaciones de los residentes del conjunto y que además pone en conocimiento general esta regulación especial, incluido el cobro por uso del parqueadero de visitantes.Los parqueaderos están al servicio de los propietarios, residentes y visitantes, que por el simple hecho de utilizar la zona de parqueo, aceptan cumplir la presente reglamentación y acatar las indicaciones de los vigilantes y de las autoridades administrativas del conjunto.

18.Normas para el uso de los Parqueaderos: Reglamentar el registro de los vehículos y el uso de los parqueaderos por parte de los residentes (propietarios, arrendatarios), visitantes y otros, con el fin de establecer un orden de convivencia entre la comunidad ejerciendo el control y vigilancia, para evitar se presenten riesgos contra los vehículos usuarios de la zona de parqueo.

19.Todo propietario residente, arrendatario y persona con discapacidad tiene derecho a un cupo para vehículo (automóvil o motocicleta). Siempre y cuando haya disponibilidad, cumpla con los requisitos exigidos y se solicite por escrito a la Administración.

20.Como prioridades de asignación para parqueadero serán tenidas en cuenta las siguientes condiciones así:

- a. Personas con discapacidad aportando la fotocopia de la tarjeta de propiedad, la cual ampara la legal propiedad del vehículo.
- b. Propietarios residentes aportando la fotocopia de la tarjeta de propiedad y la carátula de la escritura del apartamento, la cual ampara la legal propiedad del vehículo y del apartamento.
- c. Propietarios que demuestren el uso diario del automotor aportando documentación requerida en el reglamento de parqueadero por administración

(con la verificación correspondiente), y un extrajuicio autenticado o carta de acreditación de dominio sobre el automotor correspondiente.

d. Para el caso de los arrendatarios aportando la fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo, fotocopia del contrato de arrendamiento y constancia que reside en el conjunto TARENTO APARTAMENTOS calle 23#14-05 mz. 3.

e. Para el caso de los propietarios residentes y arrendatarios que posean vehículo y motocicleta, se le aplicará el beneficio de un espacio de parqueo, por apartamento, para los dos medios de transporte, de acuerdo a la disponibilidad de espacios destinados para ello y previa solicitud a la administración- Este literal se encuentra en trámite de estudio y aprobación

21. Para el caso de los vehículos visitantes, éstos deberán parquearse en el área destinada para tal fin, de acuerdo a la disponibilidad en el momento, sin excepción alguna. Para darle cumplimiento a éste ítem los guardas de seguridad verificarán el listado suministrado por administración de las placas de los vehículos de residentes impidiendo que éstos hagan uso de dicho lugar.

22. La Administración y el consejo de administración, se abstendrán de prestar el servicio de parqueadero al residente propietario, arrendatario o visitante cuyo apartamento no esté al día en los pagos de administración por todo concepto, cuotas extraordinarias, cuotas de parqueadero, multas, etc.; al presentar atraso por cualquier concepto desde el primer mes de mora, perderá el cupo automáticamente.

PARÁGRAFO 1. El Consejo de Administración acordará y fijará el mecanismo a utilizar para la asignación de parqueaderos tal como se estableció, y el sitio a parquear, teniendo en cuenta parámetros como:

- Pago oportuno en las obligaciones económicas con la administración.
- El cumplimiento de las normas de convivencia.
- El cumplimiento en la utilización de parqueadero según lo establece este manual de convivencia y el reglamento de parqueaderos el cual se debe dar a conocer a todos los residentes.

Acorde con lo aprobado en la **asamblea de.....se establecerá una reasignación de parqueaderos cada.... (.....) Meses**, aplicando prioridad para propietarios residentes y una rotación a las solicitudes realizadas por los arrendatarios residentes.

PARÁGRAFO 2. En caso de molestias reportadas a la administración, y previo al trámite respectivo, se impondrá las sanciones equivalentes a lo estipulado en el reglamento del parqueadero

9.5 GIMNASIO

Artículo 111. Los residentes deben cumplir las siguientes normas, en relación al uso del gimnasio

1. El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de éste no tiene costo alguno y es para personas mayores de 14 años únicamente. Para menores de 14 años en compañía de un adulto responsable.

2. El interior del gimnasio será monitoreado permanente por una cámara de seguridad, se debe cuidar por lo tanto los equipos tecnológicos dispuestos para ello.
3. El horario de uso de del gimnasio será de 9:00 am a 8:00 pm.
4. El aseo del gimnasio se hará todos los días, por parte de la Administración, es deber conservar en buen estado y limpieza las máquinas y/o elementos disponibles en este espacio.

Artículo 112. DISPOSICIONES ESPECIALES:

El gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto.
2. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando no esté en uso, verificando que las luces y máquinas estén apagadas.
3. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que ingresa al gimnasio.
4. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso del mismo hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
5. Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.
6. Si alguna de las máquinas llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
7. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo ropa apropiada para realizar actividades deportivas. No se admiten personas sin camiseta dentro del gimnasio.
8. El uso de las máquinas, así como de las instalaciones es para uso exclusivo de los propietarios con un valor de una mensualidad \$5.000 y sus invitados con un valor diario de \$1.000, cumpliendo con el registro correspondiente.
9. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que no se encuentren al día con las expensas comunes, es decir las cuotas ordinarias (de administración), y extraordinarias; y el no cumplir con el RPH y manual de convivencia no tendrá derecho al uso del gimnasio.
10. Dentro de las prohibiciones en el gimnasio se tienen:
 - El ingreso de mascotas al área del gimnasio.
 - Fumar dentro de las instalaciones.
 - Ingresar alimentos sólidos a esta zona.
 - Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
 - Adicionar más pesos a las máquinas del indicado para cada actividad.
 - Ingresar al área de máquinas en traje de baño o prendas de vestir diferentes a la ropa deportiva.
 - Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio.
 - Utilizar juegos distintos a las máquinas dentro del gimnasio.
 - Golpear las máquinas y discos.
11. Se debe velar por el uso adecuado de los equipos e instalaciones del gimnasio.
12. Se recomienda a todos los usuarios que se sometan a un reconocimiento médico previo a la práctica deportiva, sobre todo aquéllos que hayan permanecido

inactivos durante un período prolongado de tiempo o padezcan alguna enfermedad de carácter crónico. Para hacer uso del gimnasio se deberá diligenciar una declaración de salud en donde se exonere a la copropiedad de cualquier responsabilidad por accidentes o cualquier lesión por el uso de éste espacio, esto debe ser de obligatorio cumplimiento para el uso de estas instalaciones.

9.6 SALÓN COMUNAL

Artículo 113. El salón comunal se regirá con las siguientes disposiciones:

1. El salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con quince (15) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad.
2. Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón comunal, hasta tanto se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.
3. Una vez otorgada la autorización para el uso del salón comunal, 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 comunal.
4. Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón comunal y del acta de entrega del salón comunal.
5. El valor del alquiler será el equivalente \$ 80.0000. Con un aumento del 10% anualmente.
6. El valor establecido, deberá ser cancelado en el momento de la aprobación de la solicitud, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.
7. **HORARIO DE USO:** El servicio de alquiler del salón comunal se regirá bajo el siguiente horario: Lunes a jueves de 10:00 am. a 8:00 pm. Viernes, sábados y domingos (Cuando existe Lunes Festivo) de 10:00 am. a 01:00 am Domingos de 10:00 am. a 6:00pm
8. **DEPÓSITO DE GARANTÍA:** El solicitante del servicio del salón comunal, dejará una suma a título de depósito de garantía por daño o faltantes de inventario, equivalente a dos veces el canon de alquiler. Este depósito será entregado en la oficina de Administración que corresponda al solicitante del conjunto, en el momento de la entrega del salón comunal

Artículo 114. DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón Comunal tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. El salón Comunal no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
2. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifique lucro o actividades comerciales.
3. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
4. Las áreas aledañas al salón comunal no podrán ser utilizadas para la reunión.
5. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes.

6.No se permite el ingreso de amplificadores de sonido ni equipos similares. (que sobrepasen los descibeles establecidos)

7.Hacer respetar la intervención, en caso necesario de los vigilantes que están haciendo cumplir los compromisos del presente documento.

8.No permitir que los invitados abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes como: recepción de las torres, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, etc.

9.Entregado el salón comunal 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.

10.Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable.

11.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 tomó en alquiler el salón comunal.

11.El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido el día siguiente al de realización del evento, y será el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, quien instruirá al Administrador en tal sentido.

12.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 en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, parqueadero, gimnasio, etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.

13.No pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas.

14.No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.

15.Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes o fuera del Conjunto.

16.Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que sugieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o la administración de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.

17.Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial conjuntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente.

18.Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón comunal y su monto, origen y forma de aplicación está definido en la sección sanciones del presente manual.

19.El residente usuario del salón está en la obligación de hacer un listado de invitados al portero de turno está en la obligación de dejar pasar solo aquellos invitados incluidos de dicha lista.

9.7 BICICLETEROS

El conjunto TARENTO APARTAMENTOS cuenta 3 zonas de bicicletas a disposición de los copropietarios y/o residentes, el cual debe mantenerse en perfecto orden para su buen funcionamiento y tranquilidad de los residentes que disponen el servicio.

Artículo 115. Para poder tener cupo en el bicicletero deberá reportar la bicicleta en la administración y diligenciar un formato para su asignación, ubicación y le será entregada una ficha y/o carnet donde reposará la información de la bicicleta como: marco, nombre de propietario, color, marca y todo lo que se deba saber respecto a esta.

Artículo 116. Luego del registro y asignación es obligatorio por parte del residente colocar cadena y/o candado para su seguridad.

Artículo 117. Se prohíbe estacionar las bicicletas en áreas comunes o debajo de las escaleras de los primeros pisos de las torres o fuera de ellas.

Artículo 118. Se prohíbe estacionar las bicicletas y sujetar en las columnas de las bombillas de zonas comunes y de las rejas del encerramiento del conjunto.

Artículo 119. El bicicletero está destinado para guardar y asegurar las bicicletas en buen estado, no se permite utilizar este espacio para bicicletas en mal estado. Se debe hacer por parte de la administración la revisión semestral de las bicicletas que se encuentren en mal estado, reportarlas a su propietario para tomar las medidas de retiro del bicicletero, dando espacio a las nuevas bicicletas que han solicitado cupo.

9.8 PARQUE INFANTIL

Artículo 120. El conjunto TARENTO APARTAMENTOS cuenta con 2 zonas de parque infantil a disposición de los copropietarios y/o residentes, el cual debe mantenerse en perfecto orden para su buen funcionamiento y tranquilidad de los residentes que disponen el servicio se rige bajo las siguientes disposiciones:

1. El horario del uso del parque infantil será de 8:00 am hasta las 8:00 pm, después del horario establecido el vigilante recorredor procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.
2. Los menores de cinco (5) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el conjunto TARENTO APARTAMENTOS no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres.
4. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en la zona del parque infantil.
5. El adulto responsable tendrá a su cargo vigilar que los niños u otro adulto arroje basuras en las zonas de parques generando así conciencia de limpieza dentro de esta área.

6. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como área, vidrio, madera u otro material que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas.
7. No se permite que los niños mayores de 12 años utilicen los elementos del parque, puesto que este es sólo para edades y estaturas específicas (**verificar peso y edad para estos parques**) y no se permite que monten en bicicleta, monopatín, patines, vehículos a control remoto de alta velocidad o jueguen fútbol, voleibol y baloncesto. Los daños que se generen deben ser asumidos por los padres del menor.
8. El parque infantil es para uso exclusivo de los menores de edad del conjunto. Motivo por el cual no es área para pasear mascotas, área de juego de la mascota o zona para que la mascota haga sus necesidades.
9. El parque infantil y en general en las zonas comunes del conjunto no se van a colocar canecas de basura, puesto que éstas canecas se prestan para que depositen excremento de mascotas, alimentos, residuos orgánicos, etc., que generan mal olor, desaseo y problemas de sanidad en las zonas comunes, está dispuesta la zona de basuras donde se deben dejar estos elementos sin generar desorden.

9.9 ZONA BBQ

Artículo 121. El conjunto TARENTO APARTAMENTOS cuenta con una zona de BBQ a disposición de los copropietarios y/o residentes, la cual debe mantenerse en perfecto orden para su buen funcionamiento y tranquilidad de los residentes que disponen el servicio se rige bajo las siguientes disposiciones:

1. El uso del BBQ será todos los días en el horario 10:00 am hasta 5:00 pm.
2. Solo podrá ser utilizado por los copropietarios o residentes del Conjunto, sus familias y sus invitados.
3. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
4. El turno para usar la zona de BBQ se debe solicitar únicamente por el copropietario o residente del Conjunto, notificando a la Administración, identificando fecha, horario, nombre, interior y número de torre y apartamento del residente que lo va a utilizar. (Con 15 días de anterioridad)
5. Dentro del área de BBQ se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus intermediaciones.
6. Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la administración las novedades presentadas. Lo anterior se verificará a través y/o nota en la minuta de vigilancia.
7. En caso de que el usuario responsable no acceda al uso de la zona de BBQ el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los

encargados para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente. Si no lo hiciera dentro de los tres (3) días anteriores a la fecha programada no se reembolsará el dinero cancelado. (Para revisar el cobro).

8. El residente (usuario) responsable deberá entregar a la Administración un valor de \$.....pesos como depósito, por la reservación de dicha zona, es te dinero será devuelto si entrega todo en conformidad a más tardar pasados 48 horas del evento.
9. El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona de BBQ, durante su uso.
10. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño, serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el residente (usuario responsable).
11. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
12. El responsable del evento es el garante del comportamiento inadecuado de sus invitados y asumirá las sanciones a que hubiere lugar.

10 CAPÍTULO 10. MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS

***“HAGAMOS DE NUESTRO CONJUNTO UN LUGAR AGRADABLE PARA VIVIR,
MANTENIÉNDOLO ASEADO Y CUIDANDO LAS ZONAS COMUNES”***

Artículo 122. Todos los residentes podrán eliminar sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:

1. Es obligación de los usuarios presentar los residuos separados en la fuente con el fin de ser aprovechados y entregados a la persona prestadora de la actividad de aprovechamiento, que será la responsable de su recolección y transporte hasta la Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), y del pesaje y clasificación en la ECA.

La separación y clasificación de residuos de acuerdo esquema de operación para el aprovechamiento de basuras se refiere a las bolsas plásticas que se deben utilizar adecuadamente en las canecas de basura.



Nuevo código de colores

para la separación de residuos que empieza a regir el 1 de enero de 2021



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia



Utilizar las bolsas plásticas debidamente anudadas, cuyo tamaño no obstruya el cuarto de basuras.

NUEVA LEGISLACIÓN DE COLORES DE RECICLAJE

A partir del 1 de enero del 2021, según la resolución 2184 expedida el 28 de diciembre del 2019 (Artículo 4), todas las empresas, instituciones y usuarios del servicio público de aseo deberán cumplir con el nuevo código de colores en las bolsas para depositar los residuos.

Los **colores de las bolsas** a manejar serán:

- **Verde:** Residuos orgánicos aprovechables como cáscaras de frutas, verduras y restos de alimentos crudos.
- **Blanca:** Plástico, vidrio, metales, papel, cartón. (Limpio y sin residuos de alimentos)
- **Negra:** Papel Higiénico, servilletas, comida preparada, residuos COVID-19 (Tapabocas, guantes, etc)

De no cumplir con el nuevo de colores, según en el numeral 2 del Artículo 94 de la ley 1801 de 2016: “Quien no separe en la fuente los residuos sólidos, ni deposite selectivamente en un lugar destinado para tal efecto, se le impondrá una multa general tipo 3, que equivale a dieciséis (16) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).”

2.No deberá arrojarse en el cuarto de basuras o en los recipientes de basuras colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien cerradas; tampoco deberá sacudirse las bolsas de las aspiradoras en los cuartos de basuras, ni en las zonas comunes.

3. No arrojar en el cuarto de basuras materiales como vidrio, cartón, escombros, sustancias corrosivas, llantas, muebles como camas, colchones que puedan

obstruir o causar deterioro al cuarto de basuras sin la debida coordinación con la oficina de administración y la persona recicladora.

4. Las basuras o residuos no podrán depositarse en los halls, ni en zonas comunes, estacionamientos etc., diferentes al cuarto para tal fin.

5. Los residentes depositarán en el cuarto de basuras bolsas que contengan vidrio, las bolsas de gran tamaño y cartones grandes previamente plegados.

6. Cumplir con el horario estipulado por Administración para la recolección de basuras

PARÁGRAFO 1. Consejo de Administración, Comité de convivencia y la Administración del Conjunto Residencial Tarento coordinarán con las autoridades competentes promover programas y capacitación que estimulen el reciclaje y el manejo de residuos sólidos con las características especiales del Municipio de Madrid / Cundinamarca según costumbres locales de recolección de basuras y desechos.

11 CAPÍTULO 11. TENENCIA Y BIENESTAR DE MASCOTAS

Artículo 123. La tenencia de animales domésticos estará regulada en concordancia con el art. 124 del Código Nacional y Distrital de Policía.

La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, y que generan perturbación a la posesión a los residentes de la copropiedad Conjunto residencial Tarento apartamentos, serán objeto de sanciones por parte de la Administración y Consejo de Administración.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal o las normas legales del Código de policía pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro del conjunto residencial TARENTO APARTAMENTOS, está limitada a las siguientes condiciones:

1. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.
2. La salida de las mascotas deberá ser siempre por la zona de estacionamientos, se prohíbe la entrada y salida por la recepción así mismo de estar sueltas en las zonas comunes.
3. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledaños al conjunto.
4. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. (por la salubridad de los niños y adultos que transitan por ellas). En caso de registrarse algún incidente de esta

- clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina y/o cancelar la sanción impuesta.
5. La salida del animal a las áreas comunes deberá ser siempre con trailla y bozal, en los casos requeridos por la ley, y bajo la supervisión de un adulto responsable.
 6. Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes. *“Sin embargo la Corte sentenció que los ladridos de los perros no son un atenuante de sanción ya que es un acto natural que debe respetarse”, “Como acto natural hay que tratar de tener paciencia y llegar a un acuerdo con los vecinos pues el mismo malestar puede causar el llanto de un bebé y no por eso se establece una multa, solo en caso de que se presente un maltrato puede entrar la autoridad a actuar”.* Se debe socializar con los propietarios de las mascotas que permanecen solas en los apartamentos para que procedan a mitigar el ladrido con juguetes, música o actividades para la mascota para disminuir su estrés.
 7. Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.
 8. No mantener animales que por su raza o naturaleza impliquen peligro o molestias para los vecinos, los que se encuentren permitidos, deberán serlo con las debidas condiciones de higiene (vacunas al día) y seguridad (bozal, collar, trailla).
 9. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
 10. Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros. El dueño deberá llevar su mascota hasta un área aledaña al conjunto donde el cuidador lo recibirá.

En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la LEY 746 DE 2002 - Secretaría del Senado y las normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar del animal.

11. Las mascotas no deben ser bañadas en las zonas comunes de la copropiedad. De igual forma no se permitirá el ingreso de unidades móviles para el baño.

12. Las mascotas no deben entrar al salón social, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

13. Toda mascota debe portar una placa distintiva en donde se identifique el nombre, torre y apartamento.

14. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa calificada como falta muy grave, sin perjuicio de que la administración y/o afectado emprenda las sanciones de ley a que haya lugar.

15. No se permite que los animales o mascotas esparzan en las zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.

PARÁGRAFO 1. En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo el trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título cancelará la sanción equivalente a una cuota de

administración, se impondrán las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

PARÁGRAFO 2. En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamiento del animal, en todo caso, las mascotas, propias o ajenas, deberán permanecer dentro la unidad privada y no en los garajes o zonas comunes.

PARÁGRAFO 3 Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar a los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuada.

PARÁGRAFO 4 Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. No se debe dejar mascotas sueltas y sin control de sus dueños en las zonas comunes o dejarlas solas en el apartamento (días y noches continuas) cuando estas ladren o aúllen durante su ausencia. (esto se evidencia por maltrato animal).
4. Cuando se identifique a un animal que está siendo maltratado se informará a administración y se realizará el seguimiento correspondiente establecido en el código de policía.

12 CAPÍTULO 12. USO DE CARROS DE MERCADO

Artículo 124. Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes en el momento que requieran transportar su mercado desde los parqueaderos hasta sus unidades privadas.

Artículo 125. Para efectos del uso de los carros de mercado se tendrán en cuenta las disposiciones del reglamento de alquiler y uso adecuado de carros de mercado:

1. Para solicitar el uso de carros de mercado deben registrarse en el libro para tal fin, indicando TORRE y APARTAMENTO, Nombre del dueño, arrendatario o residente del predio quien autoriza.
2. Deben dejar cualquier documento de identidad aprobado por el guarda de seguridad, diferente a la cédula.
3. Los carros de mercado son de USO EXCLUSIVO para llevar MERCADOS.
4. Una vez utilizados los carros de mercado, se deben dejar ubicados en el espacio destinado para ello, previa revisión del guarda de turno encargado.
5. No se permite retener por más de 30 minutos los carros de mercado.

PROHIBICIONES

1. No dejar los carros abandonados en los pasillos de las torres o debajo de las escaleras.

2. No se permite sacar los carros de mercado al exterior del Conjunto.
3. No se permite utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles, mudanzas, transporte o actividad(es) similares.
4. No se permite usar los carros de mercado para cargar materiales de construcción.
5. No se permite subir los carros de mercado por las escaleras ya sean de las torres o de los parqueaderos.

MULTAS Y SANCIONES

1. Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el copropietario, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.
2. Cualquier daño a los ascensores, puertas, paredes o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el copropietario o residente.
3. Restricción al préstamo de los carros de mercado, mínimo durante los próximos dos meses.
4. La administración puede restringir el préstamo del carro de mercado si el predio se encuentra en mora sin acuerdos de pago.

13 NORMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE TERREMOTOS

1. Si se encuentra al interior de su unidad privada, mantenga la calma y ubíquese en las zonas de seguridad del mismo, procure protegerse de la mejor manera posible, permaneciendo donde está.
2. Párese bajo un marco de puerta con dintel o de espaldas a un muro.
3. Si no tiene ubicación planificada y el sismo es severo, hágase “bolita”, abrazándose usted mismo en un rincón; de ser posible, protéjase la cabeza con un cojín o cobertor. Podría estar en el “triángulo de la vida”.
4. Manténgase alejado de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
5. Evite ubicarse debajo de objetos colgantes.
6. Manténgase retirado de bibliotecas, gabinetes o muebles pesados que podrían caerse o dejar caer su contenido.
7. Retírese de estufas, braseros, cafeteras, radiadores o cualquier utensilio caliente.
8. Conserve la calma.
9. Si se encuentra en las zonas comunes del conjunto, asegúrese de estar a salvo de cables, postes, árboles y ramas, escaleras exteriores, chimeneas, macetas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
10. Durante el sismo evite gritar, correr, empujar.
11. De ser posible, cierre las llaves del gas, desconecte la alimentación eléctrica.
13. Evite prender fósforos o cualquier fuente de incendio.

14 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 125. REFORMA. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General ordinario o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento del Conjunto.

Artículo 126. APROBACIÓN Y VIGENCIA.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES:

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c. Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 – Tenencia de Mascotas.

El presente manual fue aprobado en MADRID CUNDINAMARCA., en sesión de la Asamblea Extraordinaria, el día-----, este reglamento hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.