



**MANUAL
DE
CONVIVENCIA**

SANTIAGO DE CALI

2022

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN E INTRODUCCIÓN.....	4
OBJETIVOS.....	5
PRINCIPIOS.....	5
DECLARACIÓN.....	6
CAPÍTULO 1 - GENERALIDADES.....	6
CAPÍTULO 2 - COMPORTAMIENTO.....	7
CAPÍTULO 3 - DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.....	8
CAPÍTULO 4 - OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	8
CAPÍTULO 5 - MEDIDAS PREVENTIVAS (NIÑOS Y JÓVENES).....	10
CAPÍTULO 6 - UNIDADES PRIVADAS.....	10
CAPÍTULO 7 - ZONAS O BIENES COMUNES.....	11
CAPÍTULO 8 - REPARACIONES, REMODELACIONES Y/O MODIFICACIONES EN ZONAS PRIVADAS Y COMUNES.....	12
CAPÍTULO 9 - PISCINA.....	14
CAPÍTULO 10 - SALÓN SOCIAL.....	15
CAPÍTULO 11 - JUEGOS INFANTILES.....	16
CAPÍTULO 12 - VEHÍCULOS, PARQUEADEROS Y NORMAS DE TRÁNSITO.....	17
Bicicleteros:.....	19
CAPÍTULO 13 - PARQUEADERO DE VISITANTES O EXTERNOS.....	20
CAPÍTULO 14 - PORTERÍA.....	20
CAPÍTULO 15 - CORRESPONDENCIA.....	21
CAPÍTULO 16 - FUNCIONES DEL VIGILANTE DE RONDA.....	21
CAPÍTULO 17 - EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD.....	22
CAPÍTULO 18 - COMUNICACIONES ESCRITAS Y CARTELERAS.....	22
CAPÍTULO 19 - VISITANTES.....	23
CAPÍTULO 21 - EMPLEADAS DEL SERVICIO Y LABORES DOMÉSTICAS.....	24
CAPÍTULO 22 - TRASTEOS.....	24

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**
NIT 901.351.910-1



CAPÍTULO 23 - MASCOTAS.....	25
CAPÍTULO 24 – BASURAS	26
CAPÍTULO 25 - DESAGÜES.....	28
CAPÍTULO 26 - FUMIGACIÓN	28
CAPÍTULO 27 - EQUIPOS E INSTALACIONES.....	28
CAPÍTULO 28 - ANTENAS DE TELEVISIÓN SATELITAL, DE COMUNICACIÓN Y EQUIPOS	29
CAPÍTULO 29 - PLAN DE EMERGENCIAS Y CONTINGENCIAS	29
CAPÍTULO 30 - PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS	29
CAPÍTULO 31 - ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS	30
Funciones de la Asamblea General.....	31
Asistencia a las asambleas ordinarias y extraordinarias.....	32
CAPÍTULO 32 - AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA	32
CAPÍTULO 33 - CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ADMINISTRACIÓN	36
CAPÍTULO 34 - PROHIBICIONES.....	37
CAPÍTULO 35 – SANCIONES.....	37
CAPÍTULO 36 - DISPOSICIONES FINALES	42
Modificaciones	42
APROBACIÓN Y VIGENCIA	42

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**
NIT 901.351.910-1



PRESENTACIÓN E INTRODUCCIÓN.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA** está identificado con el NIT 901.351.910-1 con Resolución de Personería Jurídica No. **4161,010,21,0,3378,2019** del 18 de diciembre de 2019. Está ubicado en la carrera 119 B No. 60-195 de la ciudad de Cali, departamento del Valle del Cauca, República de Colombia; es un organismo de derecho privado, sin ánimo de lucro, que cumple funciones de interés público y social, constituido por un número plural de asociados con el propósito de fomentar la convivencia entre los residentes del edificio en la más completa armonía, respeto, solidaridad, moral y altos valores altruistas de vecindad, donde la salud física y mental sean mantenidas en las mejores condiciones posibles a través del buen uso del espacio y el tiempo libre.

Vivir en comunidad es un reto para todos, pues para obtener la armonía en nuestro **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA** es necesario buscar un medio que centralice los diferentes criterios que sobre muchos tópicos relacionados con la vida en común pueden existir al interior de la Unidad. Por lo ello ha sido redactado el siguiente manual de convivencia, el cual va en armonía con las disposiciones que regulan el régimen sobre la propiedad horizontal en Colombia, concretamente la 675 de 2001 y demás normas concordantes, por lo tanto, su aplicación será por extensión, entendiéndose que cuando se presente incompatibilidad entre este reglamento de propiedad horizontal, primará la Ley. Igualmente, en caso de no contener disposiciones aplicables a una circunstancia determinada, deberá recurrirse a la misma y a los principios generales del derecho a la analogía. Para toda actuación se tendrá como garantía el respeto de las leyes de la Nación y la Constitución Política de Colombia.

Este Manual de Convivencia, lejos de pretender convertirse en una “camisa de fuerza”, busca ante todo constituirse en un instrumento que contribuya de manera simple y sencilla a vivir en paz, a partir de nuestros propios esfuerzos y de que seamos conscientes que el ejercicio de nuestros derechos individuales no debe llegar a lesionar los derechos de los demás, haciendo énfasis en la tranquilidad, la seguridad, el respeto y cuidado de los menores, las buenas prácticas que aconseja la moral, las buenas costumbres y la conservación de la organización administrativa.

Adicionalmente, como dueños de unas hermosas zonas comunes debemos velar por su cuidado y racionalizar su uso, a fin de no afectar con nuestro proceder al resto de los residentes. Para tales fines se dictan y acogen las medidas consignadas en este documento las cuales tienen por objetivo alcanzar tales metas.

OBJETIVOS

Objetivo General

Difundir y practicar normas de convivencia que garanticen relaciones armónicas, pacíficas y respetuosas entre los copropietarios y/o residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**.

Objetivos Específicos

- Evitar conflictos entre los residentes y usuarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**.
- Establecer el procedimiento a seguir en caso de presentarse conflictos en razón de distintos comportamientos, con el fin de promover la sana convivencia de los habitantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**.
- Fomentar el uso adecuado de los bienes comunes.
- Establecer las funciones y mecanismos de servicio del Comité de Convivencia.

PRINCIPIOS

Justicia

Aceptar que el fin último de las cosas es el predominio del bienestar colectivo sobre el bienestar individual. Esto parte del reconocimiento de los derechos y deberes de la comunidad.

Tolerancia

Dar respuestas adecuadas y oportunas a los copropietarios y residentes siendo solidarios ante distintas situaciones que se puedan presentar.

Función Social Y Ecológica De La Propiedad

Mantener en nuestro entorno las condiciones y cuidados necesarios para tener un ambiente sano, agradable y descontaminado, que se ajuste a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

Convivencia Pacífica Y Solidaridad Social

Entre los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA** se debe evidenciar respeto en cada uno de sus comportamientos, velando porque la convivencia sea armónica y permita el co-desarrollo de todos los derechos involucrados, ofreciendo el apoyo y la ayuda necesarios para resolver favorablemente situaciones cotidianas.

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA

NIT 901.351.910-1



Derecho Al Debido Proceso

Respetar las normas y procedimientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia, para la toma de decisiones y resolución de conflictos, permitiendo el derecho a la defensa de las personas presuntamente implicadas en la violación del reglamento de convivencia.

DECLARACIÓN

Los copropietarios residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, localizado en la ciudad de Cali, reunidos en Asamblea General del día 23 de febrero de 2023, de común acuerdo adoptaron el presente Manual de Convivencia en un acto de compromiso por el bienestar propio y de todos los que habitan en el edificio, con la seguridad que observando lo señalado en sus diferentes capítulos, construirán juntos un lugar más agradable para consigo mismos, sus hijos, familias, amigos, etc., desde el punto de vista social, moral y material.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 1. El presente Manual Interno de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, que junto con la Ley 675 de 2001, regulan la forma especial de dominio denominada Propiedad Horizontal, en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de Copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, creados con el fin de garantizar la seguridad, salubridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la copropiedad, las obligaciones, responsabilidades y derechos de los residentes.

Artículo 2. Las normas contenidas en el presente documento han sido redactadas de acuerdo con las disposiciones que regulan la propiedad horizontal en Colombia de acuerdo a la Ley 675 del 03 de agosto de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal y todos los propietarios, tenedores, residentes o arrendatarios aceptan desde ya el cumplimiento a las normas establecidas.

Artículo 3. Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Artículo 4. Estas normas definen la manera de ejercitar los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del edificio, de los residentes, de los tenedores, de los futuros adquirentes a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancia usen las unidades privadas y comunes.

Artículo 5. Los propietarios son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y así velar por su estricto cumplimiento.

Artículo 6. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, es necesario la celebración de un contrato en el que se pacte que el arrendatario u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir estas normas.

Artículo 7. Cuando para el cumplimiento de estas normas las circunstancias así lo exijan, los residentes permitirán la entrada del administrador a su unidad privada.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1**



Artículo 8. Los residentes deben acatar las observaciones respetuosas que les hagan las autoridades administrativas (Consejo de Administración, Administración y Comité de Convivencia) y los empleados al servicio del edificio, sobre medidas de seguridad, convivencia, control, comportamiento y mantenimiento, contenidas en las presentes normas o en circulares emitidas por el Consejo de Administración o la Administración del Conjunto.

CAPÍTULO 2. COMPORTEAMIENTO

Artículo 9. Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma de construir la sociedad que queremos.

Artículo 10. El respeto mutuo entre residentes, el (la) Administrador (a) y empleados del Conjunto, debe ser actitud común en las relaciones interpersonales que surjan entre los mismos.

Artículo 11. Los residentes colaborarán para evitar en el edificio, la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad, tales como: drogadicción, perversión sexual, escándalos, gritos, etc. Cuando se tenga conocimiento por parte de los residentes de la ocurrencia de estas actividades, tales deberán informarse a la Administración y a las autoridades competentes.

Artículo 12. El volumen de los aparatos eléctricos, electrónicos y mecánicos similares debe moderarse para ser escuchado únicamente dentro de cada unidad privada. La Administración está autorizada mediante el presente documento para llamar la atención a aquellos residentes que violen de manera ocasional o permanente la presente norma.

Artículo 13. Se prohíbe la instalación de máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás residentes y que causen daño o interfieran en los servicios del Conjunto.

Artículo 14. Los residentes, visitantes, guardaespaldas y el personal de servicio se abstendrán de realizar demostraciones de armas de cualquier tipo dentro de los apartamentos o zonas comunes del edificio y no transitar con ellas a la vista o expuestas en las manos.

Artículo 15. Los propietarios y/o residentes serán solidarios y responsables de la conducta de sus invitados, empleados o inquilinos.

Artículo 16. Cuando se ocasione un daño a una persona, unidad privada o zona común, causada por la caída de objetos mal asegurados o lanzados por descuido, el residente del apartamento de donde se originó tal suceso será el responsable por los daños y/o perjuicios presentados. En caso de no asumir estos daños, la administración procederá a su reparación o reposición y se le cargará dicho valor a la cuenta de cobro de la administración del inmueble.

Artículo 17. Las reuniones colectivas con participación de toda la comunidad serán programadas por los Órganos Administrativos del Conjunto.

CAPÍTULO 3. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Los propietarios y/o residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, podrán ejercer los siguientes derechos:

Artículo 18. Gozar de los servicios y bienes comunes del Conjunto Residencial en los términos consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal siempre y cuando los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 19. Participar en las diferentes actividades promovidas por los Órganos de Administración del Conjunto.

Artículo 20. Solicitar la intervención del Comité de Convivencia cuando a su juicio requiera su mediación en conflictos con otros copropietarios, residentes o con los Órganos de Administración.

Artículo 21. Formular por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias a los Órganos de Administración relativos a los servicios comunitarios y obtener solución a los mismos.

Informar a los Órganos de Administración sobre las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia o vulneren sus derechos o los de la copropiedad.

Artículo 22. Derecho a no recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o la de sus familiares.

Artículo 23. Derecho a que le sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de reparación, sin la debida atención o cuidado.

Artículo 24. Enajenar, gravar, dar en arrendamiento la unidad privada conjuntamente con sus derechos y obligaciones sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios.

CAPÍTULO 4. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Los propietarios y/o residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, además de las obligaciones consagradas en la Ley 675 y en el Reglamento de propiedad Horizontal, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

Artículo 25. Cumplir a cabalidad con todo lo estipulado en el presente Manual de Convivencia.

Artículo 26. Dar un trato respetuoso a todos los integrantes que conforman las autoridades administrativas del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, representadas por el Consejo de Administración, Administración, Comité de Convivencia, Contadora y Revisor Fiscal (si fuese el caso). Prestarle toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones, acatar las determinaciones, instrucciones y sugerencias que éstos profieran, las cuales están orientadas a garantizar el bienestar de la comunidad.

Artículo 27. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias de aporte a las expensas comunes, así como las multas y sanciones a que se haya hecho acreedor.

Artículo 28. Respetar el conducto regular, haciendo llegar directamente al Administrador(a), o a quien él haya delegado, los reclamos, quejas y sugerencias, sin pretender dirigir o dar órdenes directas a los vigilantes y demás contratistas al servicio de la copropiedad.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1**



- Artículo 29.** Mantener siempre actualizados sus datos en el REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES, notificando a la administración oportunamente cualquier cambio en los mismos.
- Artículo 30.** Colaborar en mantener en óptimo estado de conservación, presentación y limpieza las áreas comunes.
- Artículo 31.** Propender para que los corredores de acceso, andenes interiores y zonas comunes en general permanezcan libres de objetos que impidan el tránsito, por lo que está prohibido dejar en ellos juguetes, bicicletas, triciclos, patines, materas o cualquier elemento que no haya sido autorizado expresamente por la Administración.
- Artículo 32.** Colaborar con la conservación de los bienes y equipos de la comunidad, informando a la Administración sobre toda anomalía o desperfectos que se observe en ellos y de manera especial, abstenerse a intervenir en su funcionamiento.
- Artículo 33.** Permitir la entrada de dependientes de la Administración al área privada, cuando se trate de realizar trabajos de interés común.
- Artículo 34.** Colaborar de manera activa y llevar a cabo los planes y programas determinados por los órganos de administración de la copropiedad.
- Artículo 35.** Conocer y hacer cumplir especialmente de los empleados subordinados de cada familia y visitantes, todas las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual, así como las dictadas y comunicadas por la Administración y el Consejo de Administración, a través de circulares o comunicaciones personales o escritas.
- Artículo 36.** Realizar obras y reparaciones en los días y horarios establecidos (lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m.) previo visto bueno de la Administración, que deberá solicitar con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación, para que ésta autorice la obra y conceda el permiso de entrada a los obreros y el respectivo material. En caso de reparaciones correctivas de eventos que arriesguen la integridad del bien o suponga una urgencia de salubridad, se podrá actuar de inmediato, con información a la Administración.
- Artículo 37.** Las obras y reparaciones que realice el propietario se efectuarán evitando al máximo incomodar o perjudicar a los demás residentes y dentro de los parámetros establecidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por la Administración.
- Artículo 38.** Si las obras y reparaciones ocasionaran perjuicios a la propiedad común o las demás propiedades privadas, el residente y/o copropietario procederá a subsanar el daño en forma inmediata.
- Artículo 39.** Sacar las basuras en bolsas resistentes, debidamente selladas y depositarlas correctamente en la unidad de almacenamiento de reciclaje (UAR), y llevar directamente al depósito destinado a tal fin todos los materiales reciclables, como vidrio, plásticos, papel, etc. El incumplimiento de esta norma podrá ser sancionado con multas.
- Artículo 40.** Cuidar las cañerías, sumideros, bajantes de aguas residuales y ductos, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en los sistemas y evitar la ruptura de los mismos.
- Artículo 41.** En caso de transferencia del inmueble, cada propietario debe comunicar a la Administración los datos del nuevo residente, entregándole a éste, el **Manual de Convivencia**.

CAPÍTULO 5. MEDIDAS PREVENTIVAS (NIÑOS Y JÓVENES)

- Artículo 42.** La salida de niños menores de doce años del edificio se impedirá cuando éstos no vayan acompañados de sus familiares o de personas previamente autorizadas por sus padres mediante una comunicación por escrito o teléfono, en el caso de empleadas del servicio doméstico.
- Artículo 43.** La salida del edificio de menores de 15 años conduciendo automóviles, bicicletas, patines y similares, se impedirá si no existe autorización expresa de sus padres o familiares mayores.
- Artículo 44.** Se prohíbe el consumo de sustancias alucinógenas y de bebidas alcohólicas a menores de edad dentro del Conjunto Residencial.
- Artículo 45.** Para todos los menores que habitan en el Conjunto Residencial, así como aquellos que a cualquier otro título ingresan o permanezcan en el mismo, el cuidado y atención de éstos estará a cargo exclusivo de sus padres o de un adulto responsable.
- Artículo 46.** El personal al servicio de la Administración, está autorizado para prevenir respetuosamente a los menores sobre el respeto a estas normas e informar a sus padres o a la Administración sobre los llamados de atención efectuados a los menores.
- Artículo 47.** Por elementales Normas de Seguridad, las clases de conducción de cualquier tipo de vehículo dentro del Conjunto Residencial no están permitidas.

CAPÍTULO 6. UNIDADES PRIVADAS

- Artículo 48.** Cuando en los apartamentos se realicen reuniones de tipo social, se debe velar siempre para que el sonido de la música y las conversaciones, cantos, etc., sean moderadas, para tener consideración con los demás habitantes. Si se incumpliere esto el personal de portería podrá amonestar por medio del teléfono al residente del apartamento, para que no incurra en esta falta y de hacer caso omiso, la administración procederá a aplicar la sanción correspondiente.
- Artículo 49.** El **horario establecido** para las fiestas y reuniones dentro de los apartamentos será de lunes a jueves hasta las 10:00 p.m.; viernes y sábados hasta las 12:00 a.m.; los domingos se podrá hasta la 12:00 a.m. siempre y cuando el lunes siguiente sea festivo. La puerta del apartamento deberá permanecer cerrada y el volumen moderado. A partir de este horario el residente deberá tener en cuenta que la música y el sonido generado deberán ser manejados aún con más prudencia con el fin de no perturbar el descanso y la tranquilidad de los demás vecinos.
- Artículo 50.** Los residentes deberán tener un buen manejo de los ruidos dentro de sus apartamentos como tacones, corrida de muebles, brincos, clavos en las paredes y similares, ya que en el horario nocturno se debe respetar la tranquilidad de los demás residentes.
- Artículo 51.** Cuando se planeen ausencias prolongadas, se recomienda al residente cerrar las llaves de paso de agua, gas y apagar los breakers que dan servicio de energía a su unidad privada.
- Artículo 52.** La administración y la seguridad llevarán un registro de propietarios y residentes en un libro, para en casos de emergencia poder ubicarlos a ellos o a una tercera persona.
- Artículo 53.** La salida de muebles y/o enseres será constatada en la portería. Si es un tercero no residente quien la debe efectuar, el residente notificará previamente a la portería.
- Artículo 54.** Por razones de seguridad las llaves de las unidades privadas no pueden ser dejadas en la administración, ni en la portería.

- Artículo 55.** En el evento de extravío de las llaves de una unidad privada, se recomienda proceder al cambio de la combinación de las cerraduras, lo mismo al cambiar de inquilino o propietario.
- Artículo 56.** Para la realización de reparaciones locativas, aunque se contrate personal conocido, se recomienda no dejarlos solos en las unidades privadas.
- Artículo 57.** Los empleados del edificio no podrán realizar trabajos en el interior de las unidades, así se encuentren bajo la responsabilidad y solidaridad del propietario. Lo anterior teniendo en cuenta la solidaridad del edificio ante un accidente o impase.
- Artículo 58.** No se deben guardar en las unidades privadas sustancias que produzcan humedad, líquidos inflamables, corrosivos, explosivos, drogas alucinógenas ni productos que produzcan humo o malos olores.
- Artículo 59.** Se recomienda instalar cerraduras adicionales, puertas de seguridad y alarmas electrónicas en cada apartamento; asegurarse que ellas permanezcan cerradas cuando los copropietarios viajen y éste deba permanecer solo. En este último caso, se recomienda enviar una comunicación a la Administración, indicando en ella el nombre y el teléfono de un familiar o persona encargada de la casa, en caso de que surja cualquier eventualidad en su ausencia.
- Artículo 60.** Por razones de seguridad los residentes deben abstenerse de colocar o colgar sobre los muros que conforman las ventanas, las terrazas, los balcones y corredores de circulación, cualquier clase de objetos, como materas o adornos.
- Artículo 61.** Cuando se presenten personas en cumplimiento de una disposición judicial o administrativa de la autoridad competente, si el residente no se encuentra en el conjunto o no acepte el ingreso de la autoridad, se obrará de acuerdo a lo establecido por la Ley.
- Artículo 62.** Las serenatas serán permitidas hasta las 10:00 p.m. a puerta cerrada y volumen moderado.

CAPÍTULO 7. ZONAS O BIENES COMUNES

Según la Ley 675 de 2001, se considera como:

Bienes Comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes Comunes Esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel...

- Artículo 63.** Se entiende como Zonas Comunes aquellos bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble y los bienes privados que los conforman, además de aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlos así el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Artículo 64.** Las zonas comunes tales como áreas de circulación de todo tipo, ascensores, escaleras, jardines, zonas verdes, áreas de recreación, etc., deberán permanecer despejadas y todos los residentes contribuirán a mantenerlas limpias y en buen estado.
- Artículo 65.** Las zonas comunes no se utilizarán para guardar en ellas materiales o vehículos en mal estado.
- Artículo 66.** No se pueden ejecutar perforaciones en los techos, pisos o muros comunes, ni colocar objetos pesados o ejecutar acciones que atenten contra la solidez, salubridad y seguridad de las edificaciones o de los residentes del Edificio.
- Artículo 67.** Con base a la legislación colombiana existente está prohibido fumar en cualquier zona común.
- Artículo 68.** No se permitirá colgar prendas de vestir, alfombras, sábanas, toallas, zapatos o elementos similares en los balcones ya que éstos son zonas comunes de uso privado. Así mismo no se podrá colgar o poner ninguno de estos elementos en las paredes externas, puertas o ventanas. Para el caso de las ventanas, si se cuelga algún tipo de prenda al interior del apartamento, no deberá verse desde afuera ya que esto afecta la estética y la uniformidad del Conjunto Residencial.
- Artículo 69.** El carro de mercado que se encuentra a la entrada en recepción, luego de ser utilizado deberá ser dejado en el lugar que le corresponde y/o lo encuentra, ya que es de funcionalidad y servicio de todos. Los daños al carro de mercado o los daños generados con el carro de mercado, por mal uso, serán cargados al residente del apartamento responsable en la siguiente cuota de administración.

CAPÍTULO 8. REPARACIONES, REMODELACIONES Y/O MODIFICACIONES EN ZONAS PRIVADAS Y COMUNES

- Artículo 70.** Las Modificaciones, reformas y adiciones a los bienes de propiedad privada o exclusiva, serán informadas por escrito con antelación a la Administración del Conjunto Residencial para que ésta emita el concepto de viabilidad, siguiendo el proceso estipulado en el reglamento de propiedad Horizontal y del presente Manual. El residente reportará el tiempo estimado de duración de las obras, nombre y número de identificación del contratista, obreros, días y horas de entrega de materiales.
- Artículo 71.** El residente deberá reportar mínimo con 48 horas de anticipación y por escrito a la Administración el nombre y número de identificación de los contratistas, obreros y/o firmas que entregarán materiales de construcción.
- Artículo 72.** La obra proyectada no deberá comprometer la seguridad, la uniformidad visual y urbanística y la solidez de la unidad, ni afectar la salubridad, los servicios comunes, ni las fachadas.

- Artículo 73.** Cuando se trate de obras internas en bienes privados, se debe tener en cuenta que los muros son comunes y que cualquier daño a terceros, vecinos, colindantes y la edificación en sí, originados por acción u omisión, deben ser reparados por el causante de inmediato.
- Artículo 74.** Salvo cuando se trate de reparaciones urgentes que estén afectando al residente o incida en forma grave en el edificio, los trabajos de remodelación o las reparaciones se efectuarán de lunes a viernes de 08:00 A.M. a 12:00 AM y de 01:00 PM a 05:00 PM y los sábados de 08:00 AM a 01:00 PM. Los Domingos y Festivos queda prohibido hacer trabajos que generen ruido, ya que afecta la tranquilidad y el descanso de los residentes.
- Artículo 75.** El personal contratado para obras de remodelación se someterá a todos los controles de entrada y salida del edificio.
- Artículo 76.** Los materiales de construcción no podrán acumularse en los parqueaderos ni en las zonas comunes o aledañas a la copropiedad.
- Artículo 77.** Tanto los materiales como los sobrantes y desechos de la obra en reparación o adecuación, deberán ser empacadas debidamente en sacos y/o costales o evacuados los más pronto posible, fuera del Conjunto Residencial. Éstos deberán ser retirados inmediatamente por parte del propietario. Por ningún motivo podrán acumularse en las zonas comunes.
- Artículo 78.** Los daños causados a las zonas comunes y no reparados por el causante en un lapso de 72 horas, serán solucionados por la Administración y cargados al residente y/o propietario.
- Artículo 79.** La suciedad dejada en los pasillos, ascensores, gradas y puntos fijos por los contratistas de unidades privadas, debe ser asumida por el propietario de la misma; así mismo este se encargará de dar instrucciones a sus contratistas.
- Artículo 80.** Todos los accesorios o cambios que afecten la fachada, o parte de ella, del Conjunto Residencial deben ser aprobados y efectuados bajo los estándares establecidos por la Asamblea General.
- Artículo 81.** Las modificaciones, reformas o adiciones en las zonas comunes, serán aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, siguiendo el proceso estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o aprobadas por la misma.
- Artículo 82.** Está **terminantemente prohibido** suprimir paredes estructurales.

CAPÍTULO 9. JARDINES

- Artículo 83.** Los jardines son espacios adecuados para la ornamentación, estética y belleza de nuestras zonas comunes y sobre todo evidencia nuestro compromiso como Conjunto Residencial con el medio ambiente; por ello es importante cuidar estos espacios evitando caminar o jugar sobre ellos.
- Artículo 84.** Los padres de familia deberán estar pendientes de que los niños, niñas y adolescentes a su cuidado no tiren o jueguen con las piedras u otros elementos decorativos que contienen los jardines y zonas verdes.
- Artículo 85.** Es deber de todos los copropietarios y/o residentes cuidar los jardines y las zonas verdes en general del Conjunto Residencial, para la defensa y buena presentación de los mismos.
- Artículo 86.** Es deber de todos los residentes el buen uso y cuidado de los reflectores.

CAPÍTULO 10. PISCINA

Para el uso de la piscina se han establecido las siguientes normas.

El horario para utilizar la piscina es el comprendido entre las 9:00 AM y las 8:00 PM, de martes a domingo y lunes festivo. Los días lunes no festivos no habrá servicio de piscina por mantenimiento. Cuando el día lunes sea festivo el mantenimiento se hará el día martes.

Artículo 87. Los residentes harán uso de la piscina bajo su propia responsabilidad.

Artículo 88. Todo menor de 12 años, de acuerdo al Decreto 1209 de julio del 2008, debe permanecer en el área de la piscina bajo la supervisión de un adulto responsable y bajo ninguna circunstancia podrán estar solos.

Artículo 89. Es obligatorio el uso del vestido de baño adecuado (lycra o impermeables).

Artículo 90. Es obligatorio utilizar las duchas antes de la inmersión.

Artículo 91. Es obligatorio el uso de gorro de baño por razones higiénicas y para evitar el taponamiento de desagües, filtros y demás.

Artículo 92. La piscina y todos sus elementos tales como asoleadoras, mesas, parasoles, duchas, camilla y demás elementos están destinados al buen uso de los propietarios y sus invitados y como tal deberán ser conservados y tratados. En caso de daño y verificando la responsabilidad de la(s) persona(s) que ocasione(n) este hecho, ésta asumirá el costo, el cual se hará cumplir máximo dentro de las siguientes 24 horas.

Artículo 93. Se permite el uso de caretas, snorkel, aletas, chalecos, pelotas o juguetes flotadores, específicamente elaborados para uso en el agua, pero no se permite en uso de balones de fútbol, básquet o cualquier otro elemento de contextura fuerte que pueda causar daño a las personas o a los elementos de uso comunal de la zona de la piscina.

Artículo 94. Es prohibido el uso de la piscina por quienes presentan heridas o lesiones en la piel, por razones de salubridad.

Artículo 95. Está terminantemente prohibido el uso de la piscina por quienes se encuentran bajo los efectos del alcohol, de sustancias enervantes, psicotrópicos, alucinógenos y similares.

Artículo 96. Está prohibido fumar o consumir bebidas alcohólicas en el área de la piscina.

Artículo 97. Está prohibido consumir cualquier tipo de bebida o alimento en la piscina o sus alrededores.

Artículo 98. Está prohibido arrojar a la piscina o dejar alrededor de ésta alimentos, tierra, colillas de cigarrillos, líquidos, productos químicos, botellas, objetos de vidrio, papeles, que perjudiquen el aseo y funcionamiento de esta.

Artículo 99. Está prohibido el uso de envases y vasos de vidrio o cualquier elemento cortante que pueda ocasionar accidentes dentro de la piscina.

Artículo 100. Por seguridad se prohíbe la circulación por los alrededores de la piscina en bicicleta, moto, patines, patinetas o similares.

Artículo 101. El propietario o titular de un bien privado responderá por la conducta de sus invitados y por los perjuicios o daños que eventualmente ellos puedan ocasionar a las instalaciones o dotaciones comunales.

Artículo 102. Todos los usuarios de la piscina están obligados a conservar las normas de cortesía y buena conducta, evitando el uso de lenguaje soez, música y ruido excesivo o cualquier comportamiento inadecuado o escandaloso.

Artículo 103. En caso de tener invitados que quieran disfrutar de la piscina el anfitrión de cada apartamento deberá impartir a ellos todas las normas para el uso de la piscina y velar por su cumplimiento, asumiendo toda la responsabilidad por cualquier violación a éstas. El número de invitados por apartamento será de máximo 5 personas con previa reservación en portería.

Artículo 104. Los niños que aún no controlen esfínteres deberán utilizar pañal especial desechable para piscina.

Artículo 105. Por razones lógicas de seguridad, la piscina no podrá utilizarse cuando se presenten lluvias o tormentas eléctricas.

Artículo 106. Se prohíbe la presencia de mascotas dentro del área de la piscina.

Artículo 107. No dejar abandonadas pertenencias en el área de la piscina.

Artículo 108. No circular mojado por los corredores o ascensores del Conjunto (aplica para niños y adultos) ya que esto da pie a que se ensucien o embarren los corredores. También puede ocasionar un accidente a una persona que pisa el suelo mojado.

Artículo 109. Se prohíbe transitar en vestido de baño y sin camisa por los alrededores de la piscina y en las zonas comunes (aplica para niños y adultos).

Artículo 110. No introducirse a la piscina con bronceadores y sustancias similares aplicadas en el cuerpo sin ducharse antes de sumergirse en el agua.

Artículo 111. El baño del área de piscina debe permanecer seco y limpio.

Artículo 112. Atender las sugerencias y recomendaciones del personal de mantenimiento y seguridad.

Artículo 113. Respetar el cerramiento alrededor de la piscina y por ningún motivo tratar de saltarlo o violentar la puerta de acceso a esta área.

CAPÍTULO 11. SALÓN SOCIAL

Todos los residentes y usuarios del servicio del Salón Social, se acogerán y deberán a respetar las siguientes normas:

Artículo 114. Se establece el siguiente horario para reuniones sociales o familiares en el salón social:

- Viernes, sábado y domingo (si el lunes es festivo) hasta las 10:00 p.m.
- Lunes festivos o cualquier día festivo entre semana será hasta las 8:00 p.m.
- Cuando no sea víspera de lunes festivo el horario del día domingo será hasta las 8:00 p.m.
- Cuando haya un día festivo entre semana, el día anterior se podrá reservar el salón social para reuniones sociales o familiares hasta las 10:00 p.m.

En días ordinarios entre semana (de lunes a jueves) no se permitirá el uso del salón social para fiestas o reuniones, sin embargo los niño(a) s o las personas que deseen transitar o estar en el salón social a modo de esparcimiento lo podrán hacer únicamente hasta las 8:00 p.m., haciendo claridad que de lunes a jueves este lugar no se reservará para fiestas o reuniones sociales como tal.

Artículo 115. El usuario que desee hacer uso del Salón deberá hacer su reservación por escrito ante la portería, con anticipación no menor a tres (3) días calendario. La prioridad la tendrá la persona que realice primero dicha solicitud y se encuentre al día por concepto de cuotas de administración.

Artículo 116. La lista de invitados se entregará previamente en portería, se podrá modificar con un llamado a portería y el número de personas no podrá ser mayor que la capacidad del Salón (máximo 30 personas).

Artículo 117. El Salón se entregará para su uso, inventariado y en perfecto estado y deberá ser devuelto en las mismas condiciones de aseo y presentación que se entregó.

Artículo 118. El Salón Social se podrá utilizar únicamente para la celebración de reuniones de los residentes y/ o copropietarios; no podrá usarse para actividades comerciales.

Artículo 119. No está permitido el préstamo del salón para fiestas de colegios, universidades, empresas, grupos religiosos, fiestas empresariales, reuniones políticas, reuniones multinivel, conferencias o similares.

Artículo 120. El uso del salón es exclusivo para los residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto de la administración y multas (si hubiese lugar a éstas).

Artículo 121. El solicitante será el único responsable por la conducta de sus invitados y así también por los daños que ocasione dentro del Salón o fuera de este y de cualquier perjuicio que estos ocasionen en el Conjunto Residencial. En caso de cualquier daño, el responsable del uso, se hará cargo de los gastos de eventuales averías ocasionadas en el Salón, sus muebles, enseres, o zonas comunes.

Artículo 122. Durante la reunión en el Salón Social deberá estar presente el residente anfitrión, hasta que salga el último invitado y hacer entrega a la empresa de seguridad haciendo revisión del inventario y el estado de los mismos.

Artículo 123. Para reuniones de menores de edad, los padres del niño(a) anfitrión(a) serán los responsables y deberán estar presentes en la reunión o delegar a un adulto, quien permanecerá hasta la entrega del mismo.

Artículo 124. No se permitirá el consumo de licor en una zona distinta al salón social y en todo caso deberá hacerse con moderación y respetando las normas básicas de convivencia.

Artículo 125. La exclusividad del salón no incluye el área de la piscina.

CAPÍTULO 12. JUEGOS INFANTILES

Artículo 126. El parque infantil y sus elementos tales como juegos y columpios están destinados para la recreación exclusiva de niños residentes e invitados hasta los 12 años de edad

Artículo 127. Los niños deberán estar siempre al cuidado de una persona mayor.

Artículo 128. En esta área se prohíbe el uso de bicicletas, patines y otros elementos que puedan causar accidentes a los pequeños.

Artículo 129. Los padres de familia o tutores colaborarán para que a partir de las 8:00 p.m. los juegos de sus hijos en las zonas comunes se suspendan y no incomoden a los demás residentes, excepto los días víspera de festivos en los cuales los horarios serán hasta las 10:00 p.m.

Artículo 130. En caso de ocasionarse algún daño por conducta imprudente del menor de edad, el padre o la madre del menor (o acudiente) será solidariamente responsable y procederá a subsanar la situación en un plazo no mayor a 48 horas.

CAPÍTULO 13. VEHÍCULOS, PARQUEADEROS Y NORMAS DE TRÁNSITO

Todos los residentes usuarios de los servicios, se acogerán o se obligarán a respetar las siguientes normas:

Artículo 131. El uso del Parqueadero interno del conjunto priorizará al apartamento que se encuentre al día con sus cuotas de administración.

Artículo 132. Los copropietarios y/o residentes tendrán derecho al ingreso consuetudinario de un (1) carro y una (1) moto por apartamento. Estos dos (2) vehículos deberán ser siempre los mismos por apartamento y por ello sus respectivas placas deberán estar inscritas en portería. En caso de que haya algún cambio de vehículo, la nueva placa del mismo deberá quedar reportada en portería para actualizar los datos y así mismo descartar la información del vehículo anterior.

Para lo anterior se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Artículo 133. Cuando un copropietario y/o residente ingrese carro y moto al Conjunto, obligatoriamente deberá parquear la moto al frente de su respectivo carro ocupando un mismo parqueadero para carros. La moto deberá quedar estacionada lo más cerca posible del carro y con el exosto hacia adentro (esto con el fin de evitar que los niños sufran alguna quemadura al toparse accidentalmente con él). Para este ejemplo en donde la persona ingresa al Conjunto tanto el carro como la moto, queda terminantemente prohibido dejar la moto parqueada en el parqueadero de motos y el carro en el parqueadero de carros (ocupando 2 parqueaderos distintos). La finalidad de la medida es hacer uso de un (1) solo parqueadero para estos 2 automotores al mismo tiempo, para así dejar espacios disponibles en el parqueadero de motos para aquellos copropietarios y/o residentes que no tienen carro para ingresar, sino únicamente moto.

Artículo 134. Por ningún motivo debe quedar una moto sola en un parqueadero asignado para carros.

Artículo 135. Una vez se retire el automóvil, inmediatamente se debe ubicar la moto en el parqueadero de motos y en caso de que no haya espacio, en el parqueadero externo.

Artículo 136. El ingreso de estos estará sujeto a disponibilidad de parqueaderos dentro de la Unidad.

Artículo 137. El Consejo de Administración se reserva el derecho a suspender la continuidad del anterior ejercicio de parqueo en cualquier momento, dependiendo de cómo se esté aplicando al interior del Conjunto.

Artículo 138. Los vehículos de longitud mayor a la estándar (como es el caso de algunas camionetas) no podrán estacionar la moto en frente. Para estos casos puntuales, deberá llevar la moto hasta el parqueadero de motos interno y si no hay espacios disponibles, en el parqueadero externo. Esta excepción será evaluada por la Administración y Consejo y se dispondrá para el servicio de Vigilancia la circular por escrito de las placas y apartamentos que harán uso de este artículo.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1**



- Artículo 139.** Está prohibido dejar estacionado cualquier vehículo (carro o moto) de forma continua en un mismo parqueadero dentro del Conjunto por siete (7) días o más. Así mismo está prohibido estacionar y/o trasladar de un parqueadero a otro cualquier vehículo varado o en mal estado (carro o moto) luego de cumplidos los 7 días. Debemos evitar convertir nuestro parqueadero comunitario en un cementerio de vehículos.
- Artículo 140.** Los vehículos deben estacionarse correctamente en el parqueadero, en reversa, dentro de las líneas de demarcación que le corresponde sin obstaculizar la visibilidad y el tránsito peatonal dentro del Conjunto Residencial y sin ocupar parte de la vía común, ni los jardines.
- Artículo 141.** La circulación se realizará por las vías vehiculares del Conjunto, nunca sobre andenes, zonas verdes o sobre espacio público destinado para los peatones, recreación o conservación; la velocidad máxima de circulación será de 10 Km/h.
- Artículo 142.** No se debe conducir hablando por celular sin dispositivo de manos libres.
- Artículo 143.** Todo vehículo de propietarios y/o residentes deberá bajar los vidrios para identificar a los pasajeros antes de ingresar o salir del Conjunto Residencial.
- Artículo 144.** En el momento de ingresar al Conjunto Residencial, los conductores deberán disminuir el volumen de los equipos de sonido de sus vehículos.
- Artículo 145.** Se prohíbe el uso de pitos, sirenas, cornetas o similares en las zonas de parqueaderos o a la entrada del Conjunto; esto con el fin de no perturbar a los residentes en general, en especial a aquellos que viven cerca a la portería.
- Artículo 146.** La movilización de vehículos por terceras personas será previamente autorizada por su propietario y comunicado por escrito o telefónicamente a la portería.
- Artículo 147.** Los automóviles, motos o bicicletas son responsabilidad de sus propietarios y no deben ser abandonados en las zonas de circulación ni en las zonas comunes ya que está terminantemente prohibido parquear en estas zonas.
- Artículo 148.** No deben arrojarse ni guardarse llantas, repuestos, cajas, baterías, muebles y otros elementos en los parqueaderos. La administración informará al propietario para que los retire, en aras de conservar la estética y organización del edificio, dando un plazo perentorio de 2 días para su retiro. En caso de que el(los) elemento(s) no sea(n) retirado(s), la Administración dispondrá de ellos.
- Artículo 149.** Está totalmente prohibido circular en bicicleta, patines o patinetas en los parqueaderos internos.
- Artículo 150.** Los automóviles, bicicletas o motos que se dejen estacionados en el exterior del Conjunto quedarán bajo la responsabilidad de cada propietario y el tiempo de parqueo no deberá exceder más de 15 días en un mismo parqueadero externo.
- Artículo 151.** Se prohíbe realizar lavado general de cualquier vehículo u objeto, como también reparaciones mayores de vehículos en vías, garajes, parques, aceras o cualquier zona común del Conjunto a excepción de reparaciones de emergencia o bajo absoluta imposibilidad física de mover el vehículo.
- Artículo 152.** Se permite limpiar el vehículo con un trapo húmedo siempre y cuando esto no afecte el uso de los parqueaderos contiguos o conlleve a hacer un lavado exhaustivo que implique vertimiento de agua, barros, sustancias jabonosas o aceitosas en las zonas comunes, parqueaderos o andenes.

Artículo 153. En caso de reparaciones de emergencia en los que intervengan particulares, debe estar presente el propietario del vehículo.

Artículo 154. Es deber de los residentes mantener su vehículo en buenas condiciones, evitando así el derrame de aceites u otros fluidos, que afecten la seguridad, deterioro o estética de la capa asfáltica de las vías internas o los pisos de los parqueaderos; en el caso de derrame el copropietario deberá corregir la falla en forma inmediata y será responsable de todo daño de la capa asfáltica.

Artículo 155. Se autoriza, para uso general de todos los residentes, los parqueaderos asignados para personas con movilidad reducida únicamente en horario nocturno de 8:00 p.m. a 8:00 a.m. En horario diurno (de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.) quedan reservados únicamente para su función natural.

Artículo 156. La administración no se hace responsable por bicicletas y demás objetos que se dejen en los parqueaderos.

Artículo 157. Está terminantemente prohibido todo tipo de juegos en las áreas de parqueo y sus zonas de circulación.

Artículo 158. Está prohibido el ingreso de taxis al Conjunto Residencial con excepción de los casos en donde el servicio sea para un adulto mayor, una persona en situación de discapacidad, en caso de emergencia o que esté lloviendo en ese momento.

Artículo 159. Toda persona que toma parte en el tránsito como conductor o peatón debe comportarse en forma que no obstaculice, perjudique o ponga en riesgo a los demás y debe conocer y cumplir las normas y señales de tránsito que le sean aplicables.

Artículo 160. El tránsito de peatones en las vías se hará por fuera de las zonas destinadas al tránsito de vehículos. Cuando un peatón requiera cruzar una vía vehicular, lo hará respetando las señales de tránsito y cerciorándose de que no exista peligro para hacerlo. La prelación siempre será de los peatones.

Artículo 161. Los peatones no podrán llevar, sin las debidas precauciones, elementos que puedan obstaculizar o afectar el tránsito. No deben colocarse dentro o detrás de un vehículo que tenga el motor encendido; tampoco podrán remolcarse de vehículos en movimiento. Todo ello implica que no deben actuar de manera que pongan en peligro su integridad física, la de los demás o que puedan ocasionar daños a la infraestructura.

Artículo 162. Se recomienda que todo residente deje su vehículo con todos los dispositivos de seguridad, para evitar un posible robo o saqueo. Los vehículos estacionados en el parqueadero deben quedar debidamente cerrados.

Artículo 163. Los objetos de valor dejados en el interior de los vehículos no serán responsabilidad de la compañía de vigilancia ni de la administración.

Artículo 164. Cualquier daño causado por algún residente a otro vehículo, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, la cual, según las circunstancias, deberá dar aviso a las autoridades.

Bicicleteros:

Artículo 165. Las bicicletas deberán guardarse en el (los) Bicicletero (s) del Conjunto (según disponibilidad de espacios) y de no contar con tal opción, deberá ingresarla al apartamento. Por ningún motivo se podrá dejar la bicicleta parqueada al lado de los tubos estructurales del bicicletero o en un lugar distinto a los ganchos destinados para su estancia.

Artículo 166. Cada usuario deberá utilizar de forma responsable el (los) Bicicletero (s), colgando su bicicleta con cuidado de no golpear la estructura del mismo o las demás bicicletas.

Artículo 167. Cada usuario deberá asegurar correctamente su bicicleta y/o artículos relacionados, dejados en el Bicicletero.

Artículo 168. El **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA** no se hace responsable por robo, pérdida o daño ocasionados en las bicicletas y/o artículos de ésta. Todo elemento dejado en el (los) Bicicletero (s) es entera responsabilidad del usuario.

CAPÍTULO 14. PARQUEADERO DE VISITANTES O EXTERNOS

Artículo 169. En caso de que un familiar permanezca un día o más, se le permitirá el uso del parqueadero de visitantes siempre y cuando se informe ante la administración por escrito con número de placa del vehículo y los nombres de los visitantes. En caso de superar estos días deberá informar ante la administración y será la administración quien autorice los días de parqueo de acuerdo a la necesidad (esto por razones de seguridad).

Artículo 170. No se podrá dejar estacionado en un mismo parqueadero externo ningún vehículo (carro o moto) por más de 15 días.

Artículo 171. Está totalmente prohibido parquear cualquier tipo de moto en los parqueaderos asignados para carros (y viceversa). En la parte externa del Conjunto, cada vehículo tiene demarcado su respectivo espacio para estacionamiento y estos deberán utilizarse adecuadamente.

Artículo 172. Toda clase de vehículo deberá estacionarse correctamente en los espacios indicados para tal fin, dentro de las líneas de parqueo y sin invadir el andén o el paso peatonal. Está totalmente prohibido parquear al lado de las bocas de incendio (hidrantes) o hacerlo sobre la calle, en frente del Conjunto Residencial.

Artículo 173. Queda totalmente prohibido dejar a su suerte carros estrellados, varados, en mal estado (o similares), o cualquier clase de objeto en cualquiera de los parqueaderos internos o externos del Conjunto. En este último caso, se llamará a la autoridad de tránsito y se reportará dicho vehículo como abandonado.

Artículo 174. Se encuentra absolutamente prohibido alquilar tanto los parqueaderos internos (comunales) o de visitantes.

CAPÍTULO 15. PORTERÍA

Artículo 175. El guarda encargado de la portería debe exigir el documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación, empleada doméstica y obreros en general que se dirijan a cualquiera de las casas, y registrarlo en portería, donde debe quedar igualmente la foto del visitante, previa comprobación de que el propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

Artículo 176. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al Conjunto Residencial, como lugares de reuniones y/o visitas, zonas de juego o de recreación, así como de zonas de almacenaje de mercancías, materiales, basuras o similares.

Artículo 177. El teléfono ubicado en la portería es de uso exclusivo de la administración y el personal de seguridad y tiene como finalidad permitir la comunicación entre la portería y cada una de las

zonas privadas y/o áreas sociales. Este no tendrá discado nacional ni internacional. No será utilizado como teléfono público.

Artículo 178. Los Porteros deberán aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia.

CAPÍTULO 16. CORRESPONDENCIA

Artículo 179. Los porteros no podrán guardar llaves, objetos de valor y/o dinero de los residentes del Conjunto Residencial. Cualquier problema que se presente al respecto, será de responsabilidad exclusiva del residente.

Artículo 180. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia; así mismo se deberá mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.

Artículo 181. Al personal de vigilancia del edificio le está prohibido dirigirse a algún apartamento para realizar actividades de mensajería dirigida.

Artículo 182. Al ausentarse de la ciudad el residente deberá indicar el nombre de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia e ingreso.

Artículo 183. Si el residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente, debe notificar a portería, donde se le avisará por teléfono una vez sea recibida.

CAPÍTULO 17. FUNCIONES DEL VIGILANTE DE RONDA

Artículo 184. Evacuar el personal que se encuentre en las zonas comunes y cerrar estos espacios en los horarios establecidos (piscina y salón social). Las personas deberán respetar y acatar estas y otras disposiciones consignadas en el presente Manual de Convivencia por parte del guarda.

Artículo 185. Hacer inventario del mobiliario prestado y el estado en el que se entrega y se recibe mediante un acta. Si hay algún daño, el residente responsable del espacio tiene 48 horas para reponerlo. De no ser así, se le cargará el costo de la reparación al recibo de la administración del mes inmediatamente siguiente.

Artículo 186. Recorrer las diferentes zonas de la unidad y en especial aquellas que representan un mayor riesgo.

Artículo 187. Coordinar con el Vigilante de Portería, el reporte de aquellos apartamentos que mantengan ropa colgada en los balcones o elementos prohibidos y todas aquellas situaciones que puedan perjudicar a los vecinos, para que éste haga el respectivo informe.

Artículo 188. Reportar al vigilante de portería sobre puertas o ventanas de casas o vehículos abiertos, llaves pegadas, luces encendidas de vehículos sin atención, mascotas deambulando, etc. También sobre bolsas o elementos no autorizados dejados en los parqueaderos y jardines externos.

Artículo 189. En general deberá estar atento contra todo aquello que puede afectar los intereses de los Residentes y del Conjunto en general.

Artículo 190. El Celador de Ronda es responsable de comunicar oportunamente a la Administración, los casos de incumplimiento a las normas establecidas en el presente reglamento. Así mismo, debe notificar inmediatamente a las personas que estén incumpliendo o violando el reglamento. En caso de que las faltas estén siendo cometidas por niños y jóvenes, coordinar con el portero para que éste comunique de inmediato a la persona responsable y se corrija la falta.

CAPÍTULO 18. EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD

Artículo 191. Los contratistas de vigilancia, aseo, mantenimiento y otros servicios se someterán a los reglamentos y normas del Conjunto Residencial y solo la Administración, y en ocasiones puntuales el Consejo de Administración, coordinarán y controlarán sus actividades.

Artículo 192. Toda irregularidad que se observe en el desempeño de las funciones de los contratistas al servicio del Conjunto Residencial, deberá ser oportunamente reportada por escrito a la Administración.

Artículo 193. Los empleados del Conjunto Residencial deberán estar uniformados y portar credenciales que los acrediten como tal. Éstas deberán ser suministradas por la compañía para la cual laboran.

Artículo 194. El personal al servicio del edificio no está autorizado para realizar actividades ordenadas por los residentes, ni para ocuparse en funciones que entorpezcan sus labores regulares.

Artículo 195. No debe invitarse a los empleados del edificio al interior de las unidades privadas, ni ofrecerles alimentos ni bebidas alcohólicas, aún en ocasiones especiales.

Artículo 196. Los porteros requisarán cualquier paquete, bolsa, etc., que porte el servicio doméstico, contratistas, mensajeros de domicilios o similares, e impedirán la salida de aquello que no tenga previa autorización del residente. Para ello respetarán siempre la dignidad humana y el derecho a la intimidad.

Artículo 197. La permanencia dentro del área de portería se autoriza únicamente al personal de seguridad del edificio.

Artículo 198. El uso de dispositivos electrónicos de seguridad es de exclusiva responsabilidad de los empleados del edificio encargados para este fin.

CAPÍTULO 19. COMUNICACIONES ESCRITAS Y CARTELERAS

Artículo 199. Es indispensable que los residentes se dirijan por escrito a la Administración, Consejo de Administración y demás entes administrativos para plantear y hacer conocer cualquier situación relacionada con su Unidad y/o con la convivencia en el edificio. Sólo así se podrá dejar constancia de las actuaciones.

Artículo 200. Para mantener el edificio al tanto de distintas recomendaciones e información relevante, se establecen carteleras en lugares específicos determinados por la Administración para poner anuncios y publicaciones. Éstos serán consolidados y publicados únicamente por la Administración y/o el Consejo de Administración.

Artículo 201. La Administración podrá publicar los listados de los apartamentos morosos en las carteleras del Conjunto.

Artículo 202. Los propietarios y residentes tienen el derecho a conocer de las decisiones de incidencia común que se tomen en el edificio. Para ello se utilizará como medida de comunicación las carteleras, circulares internas, convocatorias, correos electrónicos, etc.

CAPÍTULO 20. VISITANTES

Artículo 203. Todo visitante debe ser anunciado por el portero y se permitirá su ingreso una vez el residente respectivo lo autorice. Es obligatorio que los residentes reporten cuando el visitante anunciado no llega al respectivo apartamento, en un tiempo prudencial después de haber sido anunciado.

Artículo 204. En el caso de invitados permanentes, el residente debe informar por escrito a la portería, dando a conocer nombres, identificación y vigencia de esta prerrogativa.

Artículo 205. Los vehículos de visitantes deberán ser parqueados en las bahías externas destinadas para tal fin, respetando las demarcaciones para cada tipo de vehículo.

Artículo 206. Para facilitar el control y acceso de visitantes cuando se realicen fiestas o reuniones, se debe presentar con anticipación y por escrito a la administración la lista de los invitados o comunicar por teléfono a la portería cualquier cambio de última hora.

Artículo 207. El ingreso de taxis se permitirá sólo en caso de traslado de personas adultas mayores con limitación de movilidad, personas enfermas o discapacitadas, o en caso de aguaceros fuertes o para el ingreso de mercados; en cualquier caso, con el respectivo control por parte de la empresa de seguridad.

Artículo 208. Es permitido el transporte de adultos mayores, personas en situación de discapacidad y/o transporte de niños, cuando esté lloviendo, recogiénolos en la torre respectiva, previo aviso a portería.

Artículo 209. Las ambulancias y/o vehículos de atención de emergencias, podrán entrar, previo reporte y autorización del residente a la portería.

Artículo 210. Las grúas, dependiendo de su tamaño, tendrán acceso al Conjunto Residencial para remolcar vehículos cuando éstos se encuentren varados, previo reporte y autorización del propietario a la Administración.

Artículo 211. En caso de que en algún periodo de ausencia del Residente deba ingresar una persona al apartamento, se debe comunicar por escrito a la Administración el nombre, número de cédula y número de contacto de la persona autorizada, al igual que la fecha en la cual hará el ingreso. En caso de ser autorizado para retirar cualquier bien, éste deberá estar expresamente detallado.

Artículo 212. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las unidades privadas, no pueden permanecer, ni en el área de portería ni en las áreas comunes; ellas atenderán sus visitas en la casa donde trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario, saldrán del Conjunto hacia la calle para tal efecto.

Artículo 213. Los menores de edad no están autorizados para permitir el acceso a otras personas cuando en la casa no se encuentre un adulto, salvo que exista autorización expresa y escrita por parte de sus padres.

CAPÍTULO 21. EMPLEADAS DEL SERVICIO Y LABORES DOMÉSTICAS.

- Artículo 214.** La relación de las empleadas del servicio con el personal de vigilancia, empleados de los apartamentos y otros empleados del servicio del edificio, debe ser en función de la labor que desempeñan.
- Artículo 215.** Los residentes deben instruir a su personal para que no realicen corrillos o reuniones en los corredores, portería y otras zonas comunes.
- Artículo 216.** Todo empleado del servicio doméstico debe ser revisado cada vez que vaya a ingresar o salir del Conjunto.
- Artículo 217.** Las labores domésticas se deben realizar al interior de cada unidad privada. Las alfombras y tapetes no se deben sacudir en los balcones o ventanas, ni colgar en ellos ropas u otros artículos.
- Artículo 218.** El residente debe reportar a la administración y portería los cambios de empleadas de servicio doméstico que efectúen, indicando nombre, apellidos y número de identificación.
- Artículo 219.** Todo retiro de artículos por parte de una empleada del servicio doméstico, se debe informar a la portería por escrito o por medio del teléfono, indicando qué artículos se van a retirar.
- Artículo 220.** El personal de servicio debe estar siempre uniformado y/o bien presentado y no puede deambular descalzo por el edificio.
- Artículo 221.** Cuando un residente contrate empleados temporales, debe notificar la hora de finalización de sus labores para que la portería pueda constatar su salida.

CAPÍTULO 22. TRASTEOS

- Artículo 222.** Los trasteos podrán realizarse entre las 08:00 a.m. a 11:59 a.m. y de 1:00 p.m. a 05:00 p.m. de lunes a viernes, sábados de 08:00 am a 01:00 p.m. en jornada continua y estarán supervisados por una persona de seguridad del edificio. Los domingos y festivos no se permitirán trasteos.
- Artículo 223.** A la entrada y salida de un trasteo se deberá dejar en la Administración un depósito una (1) cuota de administración para responder por posibles daños en las escaleras, ascensores y en general de las zonas comunes, causados por golpes durante el trasteo. Dicho dinero será devuelto por la administración si no ocurre alguna novedad. El propietario o arrendatario que efectúe un trasteo, será responsable de los daños que se pudieran causar dentro del conjunto, incluyendo las zonas comunes.
- Artículo 224.** La administración expedirá paz y salvo por todo concepto con el Conjunto, el cual deberá ser presentado en portería al ingresar o retirar trasteos del edificio. Si es inquilino deberá presentar carta donde el propietario autorice su salida.
- Artículo 225.** Por razones de seguridad cualquier trasteo deberá ser comunicado por escrito, con anterioridad de mínimo dos (2) días hábiles a la Administración, para su respectiva autorización.
- Artículo 226.** Cuando se trate del retiro parcial de elementos u objetos de volumen (televisores, equipos de sonido, computadores, lavadoras, etc.), se debe presentar en portería la respectiva autorización por escrito firmada por el propietario y confirmada por el portero.

CAPÍTULO 23. MASCOTAS

Artículo 227. Está prohibido que los perros transiten sueltos por las zonas comunes sin la respectiva trailla. Si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos estos deberán tener siempre puesto el bozal, según las definiciones dadas por la Ley 746 de julio 19 de 2002.

Artículo 228. Se prohíbe a los propietarios de gatos dejarlos sueltos por las zonas comunes del Conjunto. Esto con el fin de evitar la presencia de excrementos en zonas verdes (que emanan olores desagradables) y por otra parte para prevenir que los felinos arañen asientos de las motos estacionadas al interior del Conjunto. Para lograr un mejor control de los felinos al interior de los apartamentos, se recomienda la opción de la malla en los balcones, o simplemente estar más pendientes de ellos.

Artículo 229. Se prohíbe la tenencia de animales que no sean comúnmente consideradas mascotas, es decir, aquellos que en alguna medida puedan atentar contra las condiciones de seguridad, tranquilidad, salubridad y moralidad de los residentes o visitantes.

Artículo 230. Los perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, a excepción de perros especiales (Lazarillos), son considerados como animales peligrosos y no se permitirá como mascota, ningún animal salvaje de ninguna naturaleza, aún en el evento de que se encuentren amaestrados o domesticados (Ley 746 de 2002).

Artículo 231. El desplazamiento de las mascotas dentro del Conjunto Residencial debe realizarse con las medidas de seguridad respectivas, y en caso de razas consideradas peligrosas deben llevar el correspondiente bozal. Por ningún motivo ninguna mascota, ni perro, ni gato, deben andar sueltas sin su respectivo acompañante.

Artículo 232. Se prohíbe que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del conjunto; si esto sucede el propietario de la misma se hará responsable de la limpieza exhaustiva del sitio. De no hacerlo y de ser identificada dicha persona, será acreedora de una sanción por el valor de una (1) cuota de administración. Para este caso en particular, y por la gravedad de lo acontecido, se podrá impartir la multa directamente y no será necesario haber realizado un llamado de atención escrito con antelación.

Artículo 233. Se prohíbe el ingreso de mascotas a las zonas húmedas y a la zona social.

Artículo 234. Todo perro, para circular o ser conducido en las zonas comunes del edificio, debe cumplir con los requisitos de vacunación según lo dispuesto por la secretaría de salud pública, siendo su tenedor el responsable de la misma. Las mascotas deben tener el respectivo certificado de vacunación al día y deberán ser manejados con la debida precaución, según lo ordenado en la Ley 746 de julio 9 de 2002 que reglamenta la tenencia de mascotas y en lo pertinente en el Código de Policía. Para dar cumplimiento a lo anterior, llegado el caso cada propietario de Mascota deberá aportar a la Administración o al Comité de Convivencia, copia vigente del respectivo carnet de Vacunación para realizar el respectivo censo.

Artículo 235. Las mascotas deben dar prioridad a las personas para el uso del ascensor cuando esté ocupado.

Artículo 236. Está prohibido dejar las mascotas solas en los balcones de los apartamentos, generando incomodidad con los ladridos a los demás residentes.

Artículo 237. Cada propietario de mascota deberá responder civil y penalmente en caso de que su mascota ocasione daños y/o lesiones a persona alguna, dentro del Conjunto Residencial o al Conjunto Residencial. Así como de los gastos y trámites requeridos para tal resarcimiento. Cualquier propietario, empleado o miembro de algún órgano administrativo del Conjunto está facultado para denunciar ante la autoridad el incumplimiento de esta norma.

Artículo 238. Los propietarios o tenedores de mascotas, al darles un paseo por fuera del Conjunto, y en el trayecto hacia el exterior del mismo, están obligados a recoger convenientemente los excrementos, en caso de su ocurrencia, en bolsas plásticas y depositarlos en los lugares adecuados.

Artículo 239. Se debe evitar igualmente que los animales domésticos produzcan niveles de ruido que, aunque no superen los niveles de tolerancia, sean constantes y molestos para los demás habitantes del Conjunto Residencial; de la misma manera, todo propietario de mascota debe evitar que, hasta altas horas de la noche, genere ruidos que perturben el sueño y descanso de los residentes del conjunto, tales como maullidos o ladridos.

Artículo 240. Los propietarios de mascotas deben asegurar que no se generen malos olores por los excrementos y orina de las mascotas, tanto en las zonas privadas, como en las comunes, efectuando recogida de los mismos y limpieza periódica de los balcones.

Artículo 241. Recordemos que las mascotas no son el problema en una comunidad, sino la incultura de sus dueños, por lo tanto, los propietarios que poseen mascotas deben hacer una tenencia responsable de las mismas.

CAPÍTULO 24. BASURAS

El capítulo de Basuras comprende las disposiciones legales emanadas en el Decreto 2811 de 1974, las resoluciones 0316 de 2018 y 2184 de 2019 y afines para el adecuado uso de la Unidad de Almacenamiento de Residuos (UAR)

Artículo 242. Teniendo en cuenta la Resolución 2184 de 2019 sobre el código de Colores para la separación de residuos sólidos desde la fuente, Los Residuos Orgánicos Aprovechables (comida y desechos agrícolas) deben ser dispuestos en el espacio **verde** comprendido en Shut de basura. Los Residuos inorgánicos aprovechables son aquellos que se pueden reciclar como los vidrios, cartones, periódicos, botellas, latas, plásticos, etc.; y su disposición se realizará en el espacio **blanco** del Shut. Y los Residuos inorgánicos no aprovechables, como las servilletas, papel higiénico, cartones e icopor contaminados con comida, deben ser empacados y dispuestos en el espacio negro. Se anexa la imagen ilustrativa de la separación.



Imagen tomada de: <https://www.ambientum.com/ambientum/residuos/codigo-de-colores-para-el-reciclaje-en-colombia.asp>

Artículo 243. Las bolsas que contengan desechos orgánicos deben ser depositadas en el recipiente destinado para tal fin en la UAR y así mismo las basuras que contengan materiales reciclables deberán ser depositadas en el recipiente correspondiente, para que la persona encargada del aseo en el Conjunto tenga la posibilidad de separar los desechos al momento de ser evacuados.

Artículo 244. Teniendo en cuenta la Resolución 0316 del 18 de marzo del 2018, artículo 8, La disposición del aceite ya utilizado se realiza en botellas plásticas bien cerradas y se colocan en el espacio correspondiente en la UAR.

Artículo 245. Las pilas y baterías se pueden desechar en el lugar correspondiente que hay en la portería.

Artículo 246. La disposición final de residuos hospitalarios (gasas y elementos contaminados, agujas de jeringas y afines) deben ser depositados en los tarros rojos de la IPS donde se encuentra afiliado. Abstenerse de desechar estos elementos en el Shut, ya que no hay manera efectiva por norma de botarlos.

Artículo 247. La disposición final de medicamentos vencidos se debe realizar en los puestos azules destinados para tal fin en la ciudad. Estos se pueden encontrar en algunas farmacias. En el enlace se encuentran dichos puntos: https://www.puntoazul.com.co/wp-content/uploads/2020/06/listado_puntos_azules.pdf

Artículo 248. No se deben arrojar a las canecas de basuras productos líquidos, envases de vidrio (sin protección de un cartón o afín), maderas, cartón, cajas, desechos de construcción y otros materiales que puedan causar obstrucciones o daños en el mismo; estos deben dejarse en el depósito correspondiente al interior de la UAR.

Artículo 249. Las tapas de la UAR deberán permanecer cerradas. Se debe reportar a la portería cualquier anomalía o daño que se observe.

Artículo 250. No se debe arrojar a las canecas de la UAR ácidos, materiales inflamables, colillas de cigarrillos encendidos, fósforos y otros elementos similares.

Artículo 251. Se prohíbe dejar bolsas con basura frente a las puertas de los apartamentos de cada piso o afuera de la UAR. Estas deberán introducirse correctamente en la Unidad de Almacenamiento de Residuos.

Artículo 252. La limpieza, orden y aseo de la UAR se hará cada vez que se evacuen los desechos. No se debe utilizar esta área para uso personal, ya que es zona exclusiva del personal de aseo del edificio.

Artículo 253. No se debe acumular en las unidades privadas material de fácil descomposición o que generen fuertes olores que afecten a la comunidad.

CAPÍTULO 25. DESAGÜES

Artículo 254. No se debe arrojar por los desagües telas, pañitos húmedos, toallas higiénicas o afines, materiales duros o insolubles, tierra, arena, excrementos de mascotas, aceites de cocina o manteca y demás elementos que puedan obstruir cañerías, lavamanos, lavaplatos o servicios sanitarios, como tampoco destapar cañerías con productos químicos que los obstruyan, inutilicen o dañen.

CAPÍTULO 26. FUMIGACIÓN

Artículo 255. Es aconsejable fumigar el interior de los apartamentos cuando se realice esta labor en las zonas comunes, debiendo por lo tanto los habitantes del edificio autorizar el acceso del personal que tenga a su cargo tal actividad, previa comunicación de la Administración. La fumigación de cada apartamento debe ser autorizada y cancelada por los residentes de cada apartamento.

Artículo 256. La Administración del Conjunto realizará la fumigación de las zonas comunes y de la unidad técnica de basuras, cada cuatro meses o cada vez que ésta lo considere necesario.

CAPÍTULO 27. EQUIPOS E INSTALACIONES

Artículo 257. Los residentes velarán por el buen uso de los aparatos e instalaciones del Conjunto, acatando las normas que se dicten en materia de uso y conservación.

Artículo 258. Solamente el personal autorizado por la Administración deberá operar los controles internos de los diferentes equipos instalados en el Conjunto, al igual que efectuar reparaciones y mantenimiento. No se autoriza el ingreso de residentes al área donde se encuentran ubicados los equipos de bombeo y tableros de control de sistemas eléctricos, telefónicos y de televisión. Si se hace necesaria una revisión por algún tema particular de un apartamento se deberá coordinar el acceso con la Administración o su personal autorizado.

Artículo 259. Al hacer cualquier instalación, los residentes tienen que abstenerse de hacer pasar por la parte exterior del edificio (fachada) cualquier tipo de cable, manguera, alambre eléctrico, cable telefónico, de internet o de televisión.

Artículo 260. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado en las ventanas, balcones, muros, etc., ni en ningún sitio que afecte la fachada normal del Edificio o que perjudique

estructuralmente alguna parte del Conjunto. En los manuales entregados por la Constructora Jaramillo Mora, aparece el lugar dispuesto para tal fin.

Artículo 261. Toda persona que instale equipos de aire acondicionado, será responsable por los daños que se ocasionen en la fachada (óxido, por ejemplo), a las zonas verdes y a otros apartamentos. Las instalaciones de cables, soportes, mangueras, cajones, etc. deberán hacerse al interior de los apartamentos, es decir no se puede perforar la fachada de los edificios, ni dejarlos a la vista. No se podrá instalar esta clase de equipos sin la previa solicitud y autorización escrita de la Administración. En caso contrario estos equipos deberán ser retirados inmediatamente y en caso de una negativa por parte del residente, se recurrirá a las autoridades competentes. Así mismo toda persona que sea autorizada para hacer estas instalaciones mencionadas será responsable de dejar todo igual o mejor a como lo encontró y si así no lo cumpliere la Administración podrá hacer su reparación o restauración y facturar su costo con cargo a la persona responsable para la obligatoriedad de su cancelación.

CAPÍTULO 28. ANTENAS DE TELEVISIÓN SATELITAL, DE COMUNICACIÓN Y EQUIPOS

Artículo 262. La ubicación de las antenas de televisión satelital deben ser aprobadas por el Consejo de Administración.

Artículo 263. Queda prohibido a cualquier apartamento la posibilidad de alquilar a terceros antenas de comunicación o similares ya que esto puede causar daños a la salud de las personas al interior del Edificio y es una actividad que no es acorde con la finalidad o función del Conjunto Residencial como tal.

Artículo 264. No se permite la instalación de antenas en los balcones de los apartamentos.

Artículo 265. No se permite la instalación de antenas de radio transmisión en ninguna parte de los edificios y/o torres.

CAPÍTULO 29. PLAN DE EMERGENCIAS Y CONTINGENCIAS

Artículo 266. El Conjunto Residencial contará con un Plan de Emergencia y Contingencia debidamente implementado y socializado con los residentes con el fin de que sepan cómo actuar en caso de presentarse una emergencia, de acuerdo a la normatividad vigente en materia de prevención y atención de desastres.

CAPÍTULO 30. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 267. Será responsabilidad de los residentes revisar sus equipos eléctricos, electrónicos, etc. y efectuar los correctivos del caso cuando se perciba en ellos alguna falla o anomalía.

Artículo 268. Al ausentarse de la unidad privada se deben desconectar todos los equipos eléctricos, electrónicos y de gas que puedan llegar a presentar peligro.

Artículo 269. Los residentes se abstendrán de ingresar al edificio materiales inflamables, explosivos o de cualquier otro tipo que puedan originar un incendio.

Artículo 270. Los residentes deberán colaborar asistiendo a las reuniones de capacitación o simulacros que coordine la Administración, Consejo de Administración y en general, relacionados con el manejo de equipos de incendio, primeros auxilios, medidas de planeación y prevención.

CAPÍTULO 31. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Artículo 271. La Asamblea General es el órgano supremo de la Administración; a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en la misma radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Consejo de Administración, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en la asamblea general. El voto de cada propietario equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Artículo 272. Conformación: La Asamblea General de Copropietarios estará conformada por todos los copropietarios de las unidades privadas que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus documentos que los acredite como propietarios de uno o más apartamentos. También podrán ser parte de ella los terceros que posean un poder amplio y suficiente por parte de algún copropietario.

Artículo 273. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador, demás órganos y en lo pertinente para todos usuarios y ocupantes del edificio.

Artículo 274. Reuniones: Podrán ser ordinarias o extraordinarias. Serán presididas por quien la Asamblea elija; podrá actuar como secretario el Administrador. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea o represente. Si más de una persona hace presencia en la Asamblea por un mismo inmueble, solo se tomará el voto de una de ellas.

Artículo 275. Reuniones Ordinarias: La Asamblea se reunirá una vez entre los 3 primeros meses de cada año, previa fijación del lugar, hora y citación personal que enviará el Administrador a cada uno de los copropietarios explicando el motivo de la reunión, cumpliendo con el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

Artículo 276. Reunión Universal de Propietarios: será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 277. Reuniones de Segunda Convocatoria: Si convocada la Asamblea de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una segunda reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, tal como se indica en la primera convocatoria, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En la convocatoria deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 278. Reuniones Extraordinarias: se realizarán por convocatoria del Administrador, o de mínimo 2 integrantes del Consejo de Administración, o por un número de copropietarios cuyo coeficiente represente al menos el 10% del total del coeficiente de la copropiedad. Estas convocatorias deben ceñirse a las normas prescritas para las citaciones de las mismas. Así mismo se

pueden realizar reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, las cuales tendrán la misma validez, teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas establecidas para cada una de ellas.

Artículo 279. Quórum: Con excepción de los casos en la Ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los Coeficientes de Copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los Coeficientes de Copropiedad representados en la respectiva sesión.

Artículo 280. Construcción de Nuevas Áreas: Todo acuerdo que implique la construcción de nuevas áreas, la subdivisión de las mismas y las contempladas en la Ley 675, requerirá como mínimo del 70% de los votos de los copropietarios.

Artículo 281. Libro de Actas: de todo lo tratado sobre las decisiones de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas que se archivarán en riguroso orden cronológico que serán firmadas por el presidente, secretario de la Asamblea y comisión verificadora del acta. Las actas debidamente firmadas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante notario prestan mérito ejecutivo conforme lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 182 de 1948. La firma del presidente, secretario de la Asamblea y comisión verificadora, da suficiencia para acreditar su autenticidad.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Artículo 282. Las funciones de la Asamblea General están delimitadas teniendo en cuenta la Ley 675 de 2001 y afines, las cuales son:

- La Asamblea delegará en el Consejo de Administración el nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente (cuando fuere el caso), para períodos de un año y fijarle su remuneración. Este contrato a celebrarse con la Administración podrá renovarse por el mismo período o también podrá cancelarse anticipadamente si ésta no cumple con las obligaciones estipuladas en el mismo contrato. .
- Aprobar el inventario y balance general de las cuotas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un año, pudiendo estos ser reelegidos parcialmente o en su totalidad.
- Aprobar las cuotas extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso.
- Elegir y remover los miembros del consejo de administración, para los períodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto será de un año.
- Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal y llevarlas a escritura pública.
- Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1**



- Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones previstas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observaciones del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Aprobar la disolución y liquidación de la personería jurídica.
- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la Ley.
- Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2.001, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal.

ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Artículo 283. Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las Extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.

Artículo 284. Para iniciar las Asambleas se dará un máximo de quince (15) minutos de espera.

Artículo 285. Los copropietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente o tercera persona, mediante poder escrito dirigido a la Administración del conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó; únicamente se aceptarán como máximo dos (2) poderes por cada propietario (el suyo propio y el de 2 apartamentos más).

Artículo 286. Se llamará lista de asistencia al principio y al final de la Asamblea, en caso de que una persona se retire antes de finalizar se cobrará una multa de 1 cuota mensual de administración y si está representado a alguien con poder, se cobrará también a la persona que esté representando.

Artículo 287. Inasistencia a asambleas ordinarias y extraordinarias: En caso de que un copropietario no asista a una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria sin haber enviado con mínimo 3 días de antelación una evidencia de peso que lo justifique ante la Administración, se le cobrará una multa de 1 cuota mensual de administración. Si el copropietario está representado por un apoderado y ésta persona no asiste, también habrá lugar a dicha multa.

CAPÍTULO 32. AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS

Artículo 288. La autoridad administrativa del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA** se ejercerá a través de los siguientes órganos de control:

- Asamblea General de Copropietarios
- Consejo de Administración
- Administración
- Comité De Convivencia

Funciones y Responsabilidades. A continuación se detallan las funciones de cada órgano de control, teniendo en cuenta la información del Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

Artículo 289. Consejo De Administración: Conformación, Cargos y Decisiones.

- El Consejo de Administración estará conformado por un número impar de miembros (mínimo 5 y máximo 9), o sus delegados, todos propietarios de Bienes Privados del Conjunto. Si el

propietario es persona jurídica, será miembro del Consejo únicamente su representante legal.

- Los cargos de Presidente, vicepresidente, secretario y tesorero serán designados por el mismo Consejo de Administración. El período será por un año e iniciará a contarse desde el momento en que se efectúe la elección por la Asamblea. El Consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada mes, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente a solicitud del Presidente del Consejo o dos miembros del Consejo.
- Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y podrá sesionar con la presencia de la mitad más uno de sus miembros principales. De todas las decisiones tomadas por el Consejo se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por todos los asistentes a la respectiva reunión.
- Al interior del Consejo de Administración, cualquiera de sus integrantes podrá presentar su renuncia ante este organismo cuando lo estime conveniente. Tal decisión se aceptará y se tomará por consumada siempre y cuando haya una evidencia (notificación) por parte del miembro saliente.
- No podrán formar parte del Consejo de Administración los deudores morosos, ni quienes violen las normas de reglamento de propiedad horizontal o del Manual de Convivencia.
- Después de la Asamblea General de copropietarios, el Consejo de Administración será el máximo órgano de dirección y su misión principal será la de hacer cumplir el reglamento y el manual de convivencia.

Artículo 290. Consejo De Administración: Funciones y Atribuciones.

- Elegir al Administrador y/o representante legal del conjunto.
- Proponer a la Asamblea de copropietarios las reformas estatutarias y del reglamento interno que considere conveniente.
- Servir de veedor para la Administración del edificio y del Reglamento interno o Manual de Convivencia para tratar de mantener el orden y armonía de los habitantes.
- Autorizar a la administración para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para las actuaciones en que se requieran profesionales especialistas y las demás contempladas en la Ley 675-2001
- Rendir anualmente a la Asamblea de propietarios un informe de labores.
- Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, balances o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea de copropietarios y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y utilidades extraordinarias para mejorar los bienes comunes.
- Convocar por conducto del administrador o propia a las asambleas de copropietarios que considere necesarias.
- Ejercer las funciones que le asignen en la Asamblea y cumplir las indicaciones de ésta.
- Evaluar los balances y aprobar las relaciones de gastos que le presente mensualmente la Administración.
- Todas las contempladas en la Ley 675 de 2001 y en Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 291. Administrador (a): Es el representante legal del edificio y podrá ser persona natural o jurídica, nombrado por los votos de los miembros del Consejo de Administración, cuando la Asamblea delegue en ellos esta función. De lo contrario podrá ser elegido por la Asamblea General.

Artículo 292. Administrador (a): Funciones

- Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios.
- Cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes del edificio.
- Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad, salubridad del edificio y sus habitantes.
- Controlar las expensas comunes y extraordinarias que deben pagar los copropietarios y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea.
- Presentar a la Asamblea informes detallados sobre actividades, estados financieros y situación general del Conjunto
- Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparación, mejoras o conservación que se decidan por la Asamblea y/o Consejo de Administración.
- Atender la correspondencia, contratos, documentos contables relativos al conjunto y archivarlos debidamente.
- Proponer a la Asamblea de copropietarios los presupuestos de ingresos, egresos y las modificaciones que considere necesarias al presupuesto.
- Presentar a la Asamblea de copropietarios el balance general de las expensas cortadas al 31 de diciembre de cada año y presentar mensualmente al consejo de administración los estados financieros, el reporte de las gestiones adelantadas y/o asignadas por la Asamblea y el consejo de administración.
- Representar judicial y extrajudicialmente al edificio y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la comunidad previo conocimiento y visto bueno del consejo de administración.
- Controlar y mantener vigente las pólizas de seguros que se requieran para el buen funcionamiento de los servicios comunes.
- Entregar copia del presente Reglamento a los propietarios y/o arrendatarios, cada vez que se estime necesario y aplicar las sanciones que éste establezca.
- Efectuar el registro y anotaciones establecidas por la Ley en los libros de registro de propietarios, actas de Asambleas, consejo de administración y contables, además de elaborar y actualizar un registro de los residentes y arrendatarios del edificio.
- Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
- Hacer efectivas las sanciones que imponga el Consejo de Administración, como resultado del proceso administrativo disciplinario que se adelante en los casos de conflicto.
- Todas las contempladas en la Ley 675 del 2001, sus decretos reglamentarios y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normatividades estatales publicadas a lo largo del contrato.

Artículo 293. Comité de Convivencia: En los términos de la Ley 675 de 2001, se crea el COMITÉ DE CONVIVENCIA, el cual estará conformado por mínimo 3 y máximo 5 miembros residentes en el Conjunto Residencial, los cuales deberán ser propietarios y/o residentes de unidades privadas. Los miembros del Comité de Convivencia serán designados por la Asamblea General de Copropietarios para períodos de un año, pudiendo ser removidos o reelegidos total o parcialmente por este mismo órgano.

Artículo 294. El Comité de Convivencia es el organismo competente para atender las controversias que pueden surgir con ocasión de la vida cotidiana en el Conjunto Residencial. Su solución se podrá intentar mediante 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, así como los acuerdos entre las partes, la cual será suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

Artículo 295. El Comité de Convivencia es también el organismo competente para organizar, planear, diseñar todo tipo de actividades orientadas a promover, orientar y motivar una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes.

Artículo 296. El Comité de Convivencia es un apoyo para la Administración y el Consejo de Administración, mediante una permanente comunicación e intercambio de ideas e información.

Artículo 297. No podrán formar parte del Comité de Convivencia los deudores morosos, ni quienes violen las normas de reglamento de propiedad horizontal o del Manual de Convivencia.

Artículo 298. Comité de convivencia: Funciones: Los miembros del Comité de Convivencia tendrán las siguientes funciones:

- Hacer cumplir el Manual de Convivencia y propender por las actualizaciones y reformas, de acuerdo a la experiencia del Comité y las realidades del Conjunto Residencial.
- Divulgar las normas consignadas en el Manual de Convivencia y velar por su cumplimiento.
- Fortalecer las relaciones de vecindad.
- Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, luego de que el Consejo haya definido que dicha solicitud deberá llegar a la instancia del Comité de Convivencia.
- Citar a las partes para conocer los hechos, máximo dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación.
- Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir al Comité para aclarar los hechos.
- Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de las funciones del Comité de Convivencia.
- Motivar a las partes para que presenten una fórmula de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia, buscando siempre que las partes continúen con su relación en términos de respeto, cordialidad y tolerancia mutua.
- Formular propuestas de arreglo.
- Levantar acta de la reunión de convivencia.
- Verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
- El Comité de Convivencia, podrá recomendar las posibles sanciones a imponer a las partes, las cuales serán analizadas y definidas por el Consejo de Administración y/o Administración, para imponerlas de acuerdo a lo establecido por la ley.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1**



- Realizar actividades de difusión y promoción dentro del Conjunto Residencial que permitan a todos los copropietarios conocer las normas de convivencia.
- Organizar conjuntamente con el Administrador, actividades que permitan fomentar la buena vecindad.
- Los Miembros del Comité de Convivencia deberán declararse impedidos, en aquellos casos donde dada la calidad de algunas de las partes intervinientes en el conflicto lo amerite.
- La participación por parte de los miembros de este Comité será ad-honorem.

Artículo 299. Requisitos del acta Comité de Convivencia: El acta de acuerdo entre los vecinos que levante el Comité de Convivencia deberá contener mínimo los siguientes puntos:

- Lugar, fecha y hora de la reunión.
- Identificar a quienes participan de la reunión.
- Señalar quienes y porque razón fueron citados a la reunión.
- Señalar brevemente los hechos objeto de la reunión.
- Consagrar de forma clara los compromisos que cada una de las partes asume.
- Firmar el acta por quienes intervienen.

Artículo 300. Otras autoridades: Cuando los conflictos generados entre residentes no puedan ser solucionados o no se tenga la competencia necesaria por el Consejo de Administración, se dará traslado de éstos a las autoridades civiles y penales competentes.

CAPÍTULO 33. CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 301. Las cuotas de administración ordinarias se cancelarán dentro del mes. Vencido cada mes, se causarán intereses de mora y vencidos 60 días de mora, la Administración iniciará la acción ejecutiva correspondiente, nombrando un abogado para el cobro pre y jurídico, siendo a cargo del propietario moroso las costas, gastos de la cobranza, los correspondientes honorarios del abogado y demás que la ley determine.

Artículo 302. Los copropietarios y/o residentes que se encuentren en mora por 30 días o más respecto a las cuotas de administración no podrán ingresar ninguna clase de vehículo al interior del Conjunto; tampoco podrán hacer uso de los casilleros en portería, uso y reserva de Salón Social y Piscina y podrán ser publicados en el listado que se socializará en cada torre del Conjunto.

Artículo 303. Las cuotas extraordinarias se causarán desde el día en que sean aprobadas por la Asamblea General y serán canceladas dentro de la fecha especificada en el acta correspondiente. La mora en el pago causará intereses y cobro por la vía judicial.

Artículo 304. En el caso de arrendamiento en que se pacte que las expensas serán pagadas por el inquilino, deberá informarse a la Administración para efectos del cobro correspondiente. No obstante es responsabilidad del propietario controlar y verificar que su inquilino cumpla con los pagos de las cuotas de administración.

Artículo 305. Existirá solidaridad en el pago de las cuotas de administración entre el propietario y tenedor a cualquier título de dominio privado y entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto a las cuotas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Artículo 306. La Administración y el Consejo de Administración podrán tomar acciones adicionales para hacer reducción de cartera dentro de las normativas vigentes

CAPÍTULO 34. PROHIBICIONES

Los propietarios, residentes, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del Conjunto Residencial, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, tendrán las siguientes prohibiciones y su cumplimiento acarreará una multa sobre la propiedad que represente:

Artículo 307. A fin de preservar el estilo arquitectónico y urbanístico del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, se prohíbe realizar modificaciones que cambien los diseños estructurales y de color de las edificaciones, modificar fachadas, ventanas, vidrios, techos y zonas comunes. Cualquier reforma por mínima que parezca deberá ser aprobada por la Asamblea General de Copropietarios con un 70% de aprobación, previo haber realizado su correspondiente estudio (físico, estructural, estético y económico) y contar con un concepto o valoración técnica, avalada por profesionales idóneos y con su respectiva licencia profesional.

CAPÍTULO 35. SANCIONES

Artículo 308. Objetivo de las sanciones: Se entiende que el sistema de sanciones que aquí se establece tiene como única finalidad la corrección de los actos, omisiones o hechos que cometidos por una persona perjudican la tranquilidad y derechos de la totalidad o mayoría de los propietarios y/o residentes. Por lo tanto, las sanciones que trata este capítulo tienen por objeto buscar la armonía en la vida de la comunidad por medio de normas claras y concretas que eviten el desconocimiento de los derechos y obligaciones que como propietarios o residentes nos asisten por vivir en el Conjunto Residencial.

En la medida en que todos cumplamos y hagamos cumplir estas normas estamos procurando el bienestar y tranquilidad necesarios para lograr el sistema de vida en común que nos merecemos. “Porque el derecho de cada uno termina donde comienza el derecho de los demás”.

Artículo 309. Toda violación a las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia y a la ley 675 de 2001 podrá ser sancionada con la multa o sanción respectiva, llevando el debido proceso, el derecho a la defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. El tipo de sanción queda establecido así:

- Primera vez: Amonestación por escrito.
- Segunda vez: 50% del valor de la cuota de administración vigente.
- Tercera vez: 1 cuota de administración vigente, al momento de la imposición de la sanción.
- Cuarta vez y siguientes: 2 cuotas de administración vigente, al momento de la imposición de la sanción.

Así mismo y desde la primera vez de ocurrida la aplicación de la sanción, se podrá:

- Publicar en lugares de amplia circulación del Conjunto Residencial la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción.
- Restringir el uso y goce de bienes de uso común no esencial, tales como la piscina y demás zonas recreativas, salón social, parqueaderos internos, entre otras.
- Aviso a las autoridades competentes.

Artículo 310. Cuando un copropietario y/o residente sea penalizado con una multa, podrá comparecer ante el Consejo de Administración, a la reunión que mensualmente éste sostiene con la Administración, para exponer su caso con una actitud respetuosa y conciliadora. Si dicha persona se compromete a no volver a cometer la falta por la que recibió la infracción, el Consejo de Administración en pleno podrá retirar la multa. Este compromiso por parte del residente quedará anotado en el acta de la reunión y éste deberá cumplirlo a cabalidad. Si la persona llegase a incumplir lo pactado y volviera a cometer la misma falta, se volvería a generar la penalidad económica, esta vez sin oportunidad de exoneración.

Artículo 311. Conductas objeto de aplicación de sanciones: Las conductas objeto de aplicación de sanciones para los propietarios, tenedores, arrendatarios o terceros, por lo que éstos deban responder por el tipo de sanción, son las siguientes:

1. Realizar todo acto que comprometa la seguridad y solidez del Conjunto Residencial, su salubridad y/o que perturbe los derechos de los demás propietarios y/o residentes.
2. Destinar la unidad privada para fines diferentes al residencial, tal como está indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. Utilizar las áreas comunes para fines diferentes de aquellos para los cuales fueron construidos o los que les han sido asignados en el Reglamento de Copropiedad.
4. Usar los senderos peatonales para transitar en bicicleta, patineta, patines o colocar basura, escombros o materiales de obra; por las incomodidades que se producen a los transeúntes y por el riesgo de accidentes a los usuarios.
5. Acumular basura y escombros en las áreas comunes y privadas. No se permite tener basura acumulada en las áreas privadas; por salubridad y los malos olores que generan. No depositar en las canecas ubicadas en la zona común, basura traída de las casas.
6. Elevar nuevos pisos, realizar construcciones, 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 Residencial, modificando o derrumbando losas, vigas, columnas o muros portantes; todo lo anterior sin los permisos previos y correspondientes establecidos en este Reglamento.
7. El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que cuelgue de los techos comunes sostenga en las paredes comunes, o apoye sobre los pisos comunes, pesos o cargas excesivas.
8. El propietario, tenedor y/o usuarios de Bienes Privados que almacenen sustancias inflamables, explosivas húmedas o corrosivas dentro de su Unidad Privada.
9. Modificar fachadas de la unidad privada, pintar, o alterar su color en las puertas, paredes, ventanas, toldos y techos de los exteriores.

MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA
NIT 901.351.910-1



10. Colocar pancartas, alfombras, letreros, avisos, carteles, ropas, etc., en paredes externas, puertas, ventanas, barandas, balcones o áreas de uso común.
11. Sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las ventanas o patios externos, o arrojar basuras, colillas u otros objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
12. Instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes (agudos o graves), o realizar actividades que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto Residencial.
13. Acceder o permanecer en las zonas de acceso restringido como subestaciones, cuarto de máquinas y similares (salvo en caso de emergencia) sin autorización previa y escrita de la administración.
14. Usar arbitrariamente los bienes de otros residentes, sin consentimiento expreso, en especial su área de dominio privado.
15. Irrespetar, ofender o causar efectuar malos tratos al Presidente, Secretario de la Asamblea General, o Extraordinaria de Propietarios durante su desarrollo; para con los Miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia, con el Administrador, o con el personal que labora en la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**.
16. Atentar contra la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, causar molestias derivadas de su comportamiento, en particular lo referente a reuniones escandalosas, música a alto volumen, riñas, desórdenes etc.
17. Permitir el ingreso al Conjunto de personas no residentes que alteren la convivencia pacífica.
18. Instalar antenas de radio, televisión o cables; así como unidades de aire acondicionado sin la debida autorización de la Administración y en sitios no aprobados.
19. Obstruir las zonas de circulación peatonal (pasillos y corredores) con cajas, basuras, enseres, bicicletas, triciclos o motos al igual que muebles u objetos en desuso y otros similares, de manera que se dificulte el uso de puertas y andenes en el evento de una evacuación, así como el posible acceso a los extintores de incendio.
20. El propietario tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que utilice zonas de circulación o servicio como lugares de reunión o juego, diferente a las destinadas para tal fin, o que utilice las zonas comunes como depósito de objetos
21. No atender los requerimientos del Administrador o del Consejo de Administración para corregir los arreglos o reparaciones, mantenimiento u ornato a que estén obligados en sus áreas privadas.
22. No atender las solicitudes del Administrador o del Consejo de Administración para corregir los arreglos o reparaciones que haya efectuado y que atenten contra la estética y buena presentación o deterioro de las edificaciones o de los bienes de uso privado.
23. Desacatar las recomendaciones verbales o escritas del Administrador o del Consejo de Administración que se relacionen con el cumplimiento de las normas legales y Reglamento del Conjunto Residencial.
24. Desatender los llamados del Administrador, Consejo de Administración y/o personal de Vigilancia sobre el buen comportamiento.

25. No efectuar inmediatamente la disposición final de los escombros o elementos producto de reparaciones o arreglos de los bienes de uso privado, depositados en zonas comunes o privadas.
26. Fumar cigarrillos, consumir bebidas embriagantes y/o sustancias alucinógenas en zonas comunes o de cualquier forma que afecte la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios.
27. No acatar las recomendaciones expuestas anteriormente para la tenencia responsable de mascotas en el Conjunto Residencial.
28. Desacatar las normas expuestas en este Manual de Convivencia en relación a las zonas comunes.
29. No recoger los excrementos de las mascotas, no aplicar el uso de traíllas y bozales según corresponda a la raza; y en general no hacer una tenencia responsable de mascotas.
30. Manejar con exceso de velocidad dentro del conjunto.
31. Parquear vehículos automotores en sitios no autorizados.
32. Expendir y/o consumir sustancias alucinógenas o psicoactivas en áreas comunes, o de cualquier forma que afecte la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios.
33. Dejar ropa colgada o expuesta en balcones, puerta externa o ventanas.
34. Usar armas de fuego o de otro tipo dentro del Conjunto Residencial.
35. El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de animales domésticos que produzcan niveles de ruido que no superen los niveles de tolerancia pero que sean constantes y molestos para los demás habitantes del Conjunto.
36. El propietario, tenedor y/o usuario de Bienes Privados, que consuma bebidas embriagantes en las zonas comunes del Conjunto.
37. Conductas que afecten la salud pública como contaminar el ambiente del Conjunto superando los niveles de inmisión tolerables, con fenómenos, sustancias o elementos en estado sólido, líquido o gaseoso que causen efectos adversos a la salud pública.
38. Poseer un perro de raza potencialmente peligrosa o de manejo especial y mantenerlo o conducirlo sin las medidas indicadas en el Reglamento o manual de convivencia.
39. Conductas que violen las normas para el uso de parqueaderos y zonas de circulación vehicular como desacatar alguna de las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal para el uso de Parqueaderos y zonas de circulación vehicular del Conjunto.
40. Cualquier otra desobediencia a la norma contemplada en el reglamento Interno del Manual de Convivencia, en reglamento de Propiedad Horizontal ley 675 de 2001 y a las que la Asamblea General y administración llegare a adicionar.

Artículo 312. Notificación de la falta presuntamente cometida. El propietario, residente arrendatario o visitante que presuntamente incumpla el Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia, será notificado personalmente o por escrito (e-mail y/o carta entregada en el apartamento correspondiente) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al reporte de la sanción a la que se ha hecho acreedor. En caso de negarse a recibir las notificaciones, éste podrá darse por entregada con la presencia de dos (2) dos testigos.

Artículo 313. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones: El Administrador(a) será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º, artículo 18, de la Ley 675 del 2.001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 314. Exigibilidad de las sanciones: Las sanciones y multas impuestas por el Consejo de Administración obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de Bienes Privados, que fueron sancionados, recibir y firmar la copia del acta en la cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa. Una vez notificada la sanción al infractor, tienen efecto inmediato. Si la sanción es pecuniaria (multa), deberá ser cancelada máximo dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al de la notificación de la resolución; vencido este plazo se aplicarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Las multas tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente.

Artículo 315. Sujeto de la sanción:

- En caso de sanciones atribuibles a un grupo familiar o de tipo no personal e individual, la persona responsable de la sanción es el (la, los) jefe (s) de familia efectivamente habitando en el apartamento respectivo.
- En caso de apartamentos en arrendamiento, el responsable será la familia efectivamente habitando, en ese caso, si el arrendatario no cancela las multas, se cargará la cuenta al propietario de la casa, a quien se cargará en forma de cartera pendiente de la propiedad.

Artículo 316. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: El propietario del bien privado, el tenedor o el tercero sancionado, podrá impugnar la decisión, dentro del mes siguiente (30 días) a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 317. El copropietario y/o residente que al encontrarse en mora de 31 días o más, ignore o desatienda la instrucción de portería de no ingresar ninguna clase de vehículo (carro o moto) al interior del conjunto e intente hacerlo de forma arbitraria u hostil, será acreedor de una sanción por el valor de una (1) cuota de administración. Para este caso en particular, y por la gravedad de lo acontecido, se podrá impartir la multa directamente y no será necesario haber realizado un llamado de atención escrito con antelación.

Artículo 318. Si se presentan situaciones donde un residente y/o copropietario cometiese una acción que afecte la copropiedad y/o la convivencia, el Consejo de Administración y Administración tiene la facultad de hacer los respectivos llamados de atención y sanciones pecuniarias o no a la persona o apartamento.

CAPÍTULO 36. DISPOSICIONES FINALES

MODIFICACIONES

Artículo 319. El presente manual será modificado de acuerdo al desarrollo del Conjunto Residencial y a sus necesidades. Dichas modificaciones las podrán proponer el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y cualquier copropietario, siempre en beneficio de los habitantes y copropietarios del edificio. Posteriormente serán llevadas a la Asamblea General de Copropietarios para su posible aprobación.

Artículo 320. La Asamblea General podrá aprobar las modificaciones o reformas necesarias a las normas contenidas en este Manual de Convivencia, con el Quórum ordinario establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal. Igualmente, la Asamblea puede delegar en otro órgano administrativo las reformas que considere pertinentes.

APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente Reglamento fue aprobado en la Ciudad de Cali (Valle del Cauca), en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL KAMELIA**, celebrada el día 23 de febrero de 2023 y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.

Carlos E. Córdoba García
Presidente Consejo de Administración

Oscar M. Piedrahita Lores
Administrador