

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE VILLA VERDE

NIT. 901.010.481-0

MANUAL DE CONVIVENCIA



La propiedad horizontal, es un modelo de vivienda que promueve la convivencia y el respeto entre los propietarios, residentes y demás personas intervinientes de un conjunto residencial. En este sentido, es fundamental establecer normas y reglas claras que regulen la vida en comunidad y garanticen el bienestar y la tranquilidad de todos.

Este Manual de Convivencia tiene como objetivo principal establecer las normas y procedimientos que deben seguirse en nuestra propiedad horizontal, con el fin de promover la armonía y el respeto para todos. En él, se establecen los Derechos, Deberes, pero también las Obligaciones y Responsabilidades de cada uno, así como las sanciones y procedimientos para resolver los conflictos.

Esperamos que este Manual de Convivencia, sea una herramienta útil para todos los intervinientes de nuestra propiedad horizontal, y que contribuya a crear un ambiente de convivencia pacífica y respetuosa.

ARTÍCULO 1. OBJETO: El presente reglamento contiene la manera de ejercer los deberes, derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, residentes futuros adquirentes a cualquier título y los que por cualquier concepto y circunstancia usen las unidades de esta copropiedad.

ARTÍCULO 2. OBLIGATORIEDAD: Su contenido es de obligatorio cumplimiento para todos los residentes del conjunto residencial de acuerdo con lo expresado en el artículo 1. De la misma manera, se tendrá el presente

reglamento incorporado a todo acto de transferencia de dominio de las unidades privadas del conjunto residencial, así como a la simple tenencia de los bienes de propiedad exclusiva del mismo.

ARTÍCULO 3. NATURALEZA: El presente reglamento ha sido redactado de conformidad con las disposiciones que regulan el régimen de propiedad horizontal en Colombia, concretamente la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes. Por lo tanto, su aplicación será por extensión, entendiéndose que cuando se presente incompatibilidad entre éste y el reglamento de propiedad horizontal, prima lo indicado en este último. En caso de continuar, deberá recurrirse a la Ley, a los principios generales del derecho y a la analogía. Igualmente se incorporan la Ley 769 de 2002 (Código de Tránsito), Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía), Ley 746 de 2002 (Tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos) y el Manual de Convivencia Ciudadana Asamblea Departamental de Risaralda).

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES: El conjunto residencial se divide en áreas privadas y comunes. Siendo su determinación, con sus especificaciones y linderos, aquellas que aparecen en los planos de división del conjunto residencial en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con sus correspondientes adiciones y reformas, y en las escrituras de propiedad de las unidades privadas.

ARTÍCULO 5. ÁREAS COMUNES: Son aquellas del dominio inalienable e indivisible de todos y cada uno de los propietarios, que están definidas y determinadas en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001). Su naturaleza y su destino son indispensables para garantizar la conservación, existencia, seguridad, uso y goce de las unidades privadas en que se divide el conjunto residencial.

Las áreas comunes aplicables al Conjunto Torres de Villa Verde son: fachadas, techos, cimientos, terrenos, instalaciones de servicios públicos (agua, electricidad, gas, etc.), andenes, jardines (incluyendo palmeras, arbustos, pastos, etc.), parques, salón social, zonas húmedas, gimnasio, baños comunitarios, (incluyendo los balcones y parqueaderos de los apartamentos y casas, como zona común de uso exclusivo).

ARTÍCULO 6. ÁREAS PRIVADAS: Se entiende por áreas privadas las circunscritas por los linderos de cada unidad privada o residencial y cuya determinación está contenida en el Reglamento de propiedad horizontal y en las Escrituras Públicas.

ARTÍCULO 7. EXPENSAS COMUNES O CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. DEFINICIÓN: Son las sumas que los

residentes deben pagar para atender los gastos de administración, conservación mantenimiento, reparación y aseguramiento de los bienes comunes establecidas con base en el presupuesto anual, de acuerdo con las áreas privadas o coeficientes de cada unidad residencial.

ARTÍCULO 8. OBLIGATORIEDAD: En virtud de la naturaleza misma del conjunto residencial cada residente, o quien lo represente, deberá contribuir al pago de las expensas comunes con una suma proporcional de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial (Ley 675 del 2001). Esta no es opcional, se factura mensualmente y el no pago acarreará sanciones pecuniarias.

ARTÍCULO 9. CLASIFICACIÓN: Las cuotas de administración son de dos (2) clases, **ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.**

1. **CUOTAS ORDINARIAS:** Son aquellas que corresponden en su orden a los gastos generales indicados en el Régimen de propiedad horizontal y demás normas concordantes. Su pago deberá efectuarse por los copropietarios o sus representantes quienes sustituyan a cualquier título sus derechos.
2. **CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** La cuota extraordinaria es una contribución económica adicional que se requiere de los propietarios de una copropiedad, para cubrir gastos u obras que no están incluidas en el presupuesto ordinario de la propiedad horizontal, estos gastos pueden ser imprevistos o requerir una inversión significativa.

APROBACION DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA:

La aprobación de la cuota extraordinaria se realiza mediante una asamblea general de propietarios, donde se discute, y se vota la propuesta de cuota extraordinaria. Para que sea aprobada, se requiere:

- A- **Quórum:** La asistencia de un número determinado de propietarios, establecido en los estatutos de la copropiedad.
- B- **Mayoría:** La aprobación de la cuota extraordinaria requiere la mayoría de votos de los propietarios presentes.
- C- **Notificación:** Los propietarios deben ser notificados con anticipación sobre la asamblea y la propuesta de cuota extraordinaria.

PARÁGRAFO 1. No podrá alegarse deficiencia en la prestación de los servicios por parte de los residentes como excusa para eludir el pago de las expensas de que trata el presente capítulo. En tal circunstancia, la mora en que se incurra por tal situación, tendrá el mismo tratamiento que aquel que se origina por el simple retardo en el pago de las cuotas.

PARÁGRAFO 2. En el caso de arriendo de las unidades de propiedad privada, deberá notificarse por escrito a la Administración, para efectos de cobro, en concordancia con el artículo 29 de la ley 675 de 2001. Pero si el arrendatario llegase a constituirse en mora, las acciones, recargos, sanciones y costas procesales, recaerá sobre el propietario, quien podrá repetir contra el deudor moroso sin lugar a responsabilidad del conjunto residencial.

PARÁGRAFO 3. El no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, dentro de los plazos estipulados, causará en forma automática interés de mora de conformidad con lo establecido en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 del 2001).

PARÁGRAFO 4. Después de transcurrido noventa (90) días calendario, de estar en mora en las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, la Administración iniciará el cobro pre-jurídico, siendo a cargo del propietario o tenedor a cualquier título, el pago de los intereses de mora, los honorarios profesionales de abogado y las costas procesales. Además, tendrán suspensión de los servicios no esenciales de áreas comunes como uso de piscina, uso de turco, uso de salón social, uso de gimnasio, ingreso de domicilios, ingreso de visitantes en vehículos.

RÉGIMEN FINANCIERO DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 10. DEFINICIÓN: Los ingresos del conjunto residencial provienen de las siguientes fuentes:

1. De las cuotas pagadas por los copropietarios por concepto de las expensas comunes y extraordinarias.
2. De las demás fuentes que resulten de la aplicación del presente reglamento o del de Propiedad Horizontal tales como las multas, intereses, indemnizaciones u otras que fije la Asamblea General de Copropietarios.
3. Rendimientos Financieros
4. Inversiones autorizadas por la Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de Administración, en cuyo caso, el valor de la inversión no podrá exceder de los TREINTA (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

ARTÍCULO 11. DEFINICIÓN: Los órganos de Administración y fiscalización del conjunto residencial en su orden jerárquico son los siguientes:

1. Asamblea General de Copropietarios.
2. Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
3. Administración.

Cada uno de los órganos mencionados, tienen facultades y funciones específicas detalladas en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 del 2001) y el presente Manual de Convivencia del conjunto residencial.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 12. Son derechos de los propietarios los consagrados en el artículo respectivo del Régimen de la Propiedad Horizontal (**Ley 675 del 2001**).

- a. **Derecho a la propiedad:** Los propietarios y residentes tienen derecho a disfrutar y disponer de su unidad privada, siempre y cuando no afecten los derechos de los demás, ni se vulneren las normas de la copropiedad.
- b. **Derecho a participar en la asamblea:** Los propietarios tienen derecho a participar en la asamblea general de propietarios, donde se toman decisiones importantes sobre la administración y gestión del conjunto residencial.
- c. **Derecho a votar:** Los propietarios tienen derecho a votar en la asamblea general de propietarios, siempre y cuando estén al día con sus obligaciones financieras.
- d. **Derecho a ser informado:** Los propietarios tienen derecho a ser informados sobre la gestión y la administración del conjunto residencial, incluyendo la información financiera y los planes de mantenimiento.
- e. **Derecho a utilizar los espacios comunes:** Los propietarios y residentes tienen derecho a utilizar los espacios comunes del conjunto residencial, mencionados en el Artículo No. 5 del presente Manual de Convivencia, siempre y cuando estén al día en los pagos establecidos.
- f. **Derecho a la privacidad:** Los propietarios y residentes tienen derecho a la privacidad en su unidad privada y en los espacios comunes, siempre y cuando no afecten los derechos de los demás, ni se vulneren

las normas de la copropiedad.

- g. **Derecho a la seguridad:** Los propietarios y residentes tienen derecho a la seguridad en el conjunto residencial, incluyendo la protección de su vida, integridad personal y bienes.
- h. **Derecho a reclamar:** Los propietarios y residentes tienen derecho a reclamar ante la administración del conjunto residencial o ante las autoridades competentes en caso de que se vulneren sus derechos o se incumplan las normas de la copropiedad.

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 13. Son deberes de los propietarios e inquilinos o moradores a cualquier título los consagrados en el artículo respectivo del Régimen de la Propiedad Horizontal Derecho a (**Ley 675 del 2001**).

a. Deberes financieros:

- i. **Pagar expensas:** Los propietarios deben pagar las expensas comunes y especiales dentro de los plazos establecidos.
- ii. **Contribuir a los fondos de reserva:** Los propietarios deben contribuir a los fondos de reserva para cubrir los gastos imprevistos o de mantenimiento.

b. Deberes de mantenimiento y conservación:

- i. **Mantener su unidad privada:** Los propietarios y residentes deben mantener su unidad privada en buen estado y realizar las reparaciones necesarias.
- ii. **Respetar las normas de mantenimiento:** Los propietarios y residentes deben respetar las normas de mantenimiento establecidas por la administración del conjunto residencial.
- iii. **No realizar obras sin autorización:** Los propietarios y residentes no deben realizar obras o modificaciones en su unidad privada sin la autorización previa de la Administración.

c. Deberes de convivencia y Respeto:

- i. **Respetar los derechos de los demás:** Los propietarios y residentes deben respetar los derechos de los demás incluyendo trabajadores,

visitantes, propietarios y residentes del conjunto residencial.

- ii. **No realizar actividades ruidosas:** Los propietarios y residentes no deben realizar actividades ruidosas que puedan perturbar la tranquilidad de los residentes en todo momento.
- iii. **No realizar actividades que puedan dañar la propiedad:** Los propietarios y residentes no deben realizar actividades que puedan dañar la propiedad común o las unidades privadas de los demás.

d. Deberes de participación y colaboración:

- i. **Participar en la asamblea:** Los propietarios deben participar en la asamblea general y contribuir a la toma de decisiones.
- ii. **Colaborar con la Administración:** Los propietarios y residentes deben colaborar con la Administración del conjunto residencial en la gestión y mantenimiento en la propiedad común.

PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS, INQUILINOS Y MORADORES.

ARTÍCULO 14. Las prohibiciones establecidas para los propietarios son las enumeradas en la cláusula respectiva del Régimen de la propiedad horizontal. Ley 675 del 2001

DE LOS PARQUEADEROS

Sobre el uso de los parqueaderos y cuidados de los vehículos se debe tener en cuenta:

ARTÍCULO 15. Los parqueaderos deben ser utilizados por automóviles, camperos y demás vehículos livianos, en ningún caso por vehículos pesados que ocupen más del área de su respectivo sitio de parqueo. Tener en cuenta que la parte trasera del vehículo no puede obstruir o dañar la zona común (Césped o bloquear la carretera o el andén)

ARTÍCULO 16. Los parqueaderos son para el uso exclusivo de los propietarios y residentes, en consecuencia, no se permite el parqueo de vehículos en áreas que no correspondan a sus dueños sin autorización expresa de éstos.

ARTÍCULO 17. Los parqueaderos no deben ser utilizados para el almacenamiento de objetos que afecten, obstruyan o dañen la estética común.

ARTÍCULO 18. Por razones de seguridad, los vehículos

deben ser estacionados en reversa en los parqueaderos, permanecerán con los vidrios y puertas cerradas.

ARTÍCULO 19. Los vehículos que se estacionen en parqueaderos ajenos sin la debida autorización, se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y en caso de omitir el llamado de atención será notificado al organismo de Tránsito y Transporte. También los vehículos de los propietarios o residentes que se ubiquen en el parqueadero de visitantes hasta el día siguiente, se le cobrará el parqueadero.

ARTÍCULO 20. Los daños causados a terceros o a los bienes comunales por el mal uso de los parqueaderos conforme al presente Manual de Convivencia, serán por cuenta del residente responsable.

ARTÍCULO 21. Se prohíbe almacenar combustible; en caso de accidente causado por incumplimiento a esta norma, el infractor será responsable civil y penalmente por los daños causados.

ARTÍCULO 22. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias debe avisar a las autoridades de tránsito.

ARTÍCULO 23. Se prohíbe la circulación de Motos y Cuatrimotos sin las medidas de protección reguladas en el Código Nacional de Tránsito como Casco Cerrado entre otros, regulando la velocidad a 10 kilómetros por hora, con el fin de evitar accidentes de tránsito, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.

Por otra parte, los Domicilios al ingresar a nuestra propiedad horizontal, también deberán ingresar con las medidas de protección reguladas por el Código Nacional de Tránsito cumpliendo con el máximo de velocidad de 10 kilómetros por hora, con el fin de evitar accidentes de tránsito, prohibiendo que estacionen en los parqueaderos de propietarios.

PARÁGRAFO. Los vehículos que ingresan a nuestro conjunto como visitantes, y estacionen en el parqueadero de visitantes para pernoctar por uno o varios días, el propietario o residente del apartamento o casa, deberá informar a la administración por medio de una comunicación escrita, con el fin de exonerarse de pagos de parqueadero por 3 días, y así, ejercer el respectivo control, aclarando que, el parqueadero de visitantes es solo para visitantes no para propietarios ni residentes, de acuerdo a esto, si un propietario o residente hace uso del parqueadero de visitantes, se le cobrará por día el doble

que se le cobra a los visitantes.

A partir de las 12 am se les cobrará el parqueadero a los vehículos que no tengan permiso. La tarifa por noche de parqueo, es de 10.000 pesos y en los siguientes años se incrementará de acuerdo al IPC más 2 puntos.

El no informar acarreará el respectivo comparendo por pernoctar uno o varios días en el parqueadero de visitantes y será notificado al organismo de Tránsito y Transporte.

Por otra parte, se recomienda no parquear los vehículos o motocicletas al frente de la portería del conjunto, especialmente en la cebra peatonal (paso peatonal), el portero tendrá la obligación de llamar al propietario y en caso de no retirarlo se llamará a los organismos de tránsito para lo respectivo.

Se prohíbe el alquiler del parqueadero a personas ajenas que no sean del conjunto residencial Torres de Villa Verde, por motivos de seguridad.

ARTÍCULO 24. Se prohíbe la circulación de Motos y Cuatrimotos con el exosto a alto sonido, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.

ARTÍCULO 25. El máximo de velocidad para transitar en nuestro conjunto residencial para los vehículos, motocicletas, Cuatrimotos, motocarros, bicicletas, patinetas entre otros, es de 10 kilómetros por hora, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.

DE LAS MUDANZAS

ARTÍCULO 26. La administración exigirá autorización escrita del propietario o de la persona natural o jurídica encargada del bien para el ingreso del nuevo residente o auto de autoridad competente en que se nombre el secuestre del bien.

ARTÍCULO 27. El nuevo residente tenedor del bien deberá entregar totalmente diligenciado el formulario del censo de residentes del conjunto residencial.

ARTÍCULO 28. La administración emitirá autorización dirigida al portero de turno para que permita el ingreso de la mudanza. Sin ésta no permitirá el ingreso de la mudanza al conjunto residencial. Cabe anotar que cuando se trate de elementos pequeños o en efecto un solo elemento no necesita autorización.

1. Procedimiento y garantía por ingreso o salida de las mudanzas: con el fin de proteger los bienes comunes del conjunto, en especial los ascensores, y prevenir daños durante el traslado de muebles, electrodomésticos y enseres, se establecen las siguientes disposiciones:

a. Todo ingreso o salida de mudanzas, deberá ser informada previamente a la administración, indicando fecha y horario para la debida coordinación del uso de ascensores y zonas comunes.

b. Para realizar el ingreso o salida de mudanzas, el propietario o residente deberá consignar previamente un depósito reembolsable por valor de **CIENT MIL PESOS (\$100.000)** pesos, el cual tiene como finalidad garantizar la reparación de posibles daños ocasionados a los bienes comunes durante el proceso.

c. Antes de iniciar la mudanza, se verificará el estado general del ascensor y de las zonas comunes que serán utilizadas. Finalizada la mudanza, se realizará una nueva verificación.

d. Si no se evidencian daños, el depósito será devuelto en su totalidad y de manera inmediata.

e. En caso de presentarse daños, el valor del depósito se destinará total o parcialmente a cubrir los costos de reparación.

f. Si el valor del daño supera el depósito, el propietario o residente deberá asumir el excedente.

g. El propietario del inmueble será responsable por los daños causados por arrendatarios, residentes, visitantes o empresas de mudanza que haya autorizado.

h. El incumplimiento del procedimiento establecido podrá dar lugar a la suspensión temporal del uso de zonas comunes para mudanzas y a las demás medidas contempladas en el Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 29. La administración emitirá autorización escrita dirigida al portero de turno, para que permita la salida de la mudanza. Sin ésta no permitirá dicha salida del conjunto residencial. Aclarando que la mudanza no es solo dejar ingresar/salir un vehículo con carga. Mudanza también significa sacar los objetos cargados por alguna persona atravesando la puerta peatonal

ARTÍCULO 30. El horario de las mudanzas es de lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm, sábados de 8:00 am hasta las 4:00 pm y queda prohibido las mudanzas los domingos y festivos.

DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS.

Los propietarios o tenedores de mascotas (animales domésticos como perro, gato, conejo, aves, etc.) deben tener en cuenta lo siguiente:

ARTÍCULO 31. Las mascotas son de responsabilidad exclusiva de los propietarios, quienes asumirán los gastos que se originen por daños que pudieran presentarse ocasionados por dichos animales.

a. Los propietarios o tenedores de mascotas (animales domésticos como perro, gato, conejo, aves, etc.) deben tener en todo momento el control de sus mascotas para evitar inconvenientes con los vecinos.

ARTÍCULO 32. Todo propietario de un animal o mascota que lo saque a los espacios comunes, deberá proveerse de los elementos necesarios para recoger los residuos fisiológicos que arrojen los mismos.

ARTÍCULO 33. De conformidad con la Ley 746 de julio 19 de 2002 “por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos”. En su Artículo 108-F. “Ejemplares caninos potencialmente peligrosos”. Referencia que se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

c) 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.

El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general.

ARTÍCULO 34. Todos los caninos deberán portar correa o trailla, y en caso de ser agresivos o razas peligrosas, será obligación llevar su respectivo (bozal), mientras se encuentren en zonas comunes, igualmente debe presentar a la administración los certificados de vacunación en forma periódica.

CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y ACTIVIDADES SIMILARES

ARTÍCULO 35. OBLIGATORIEDAD: Cuando un copropietario vaya a efectuar alguna modificación privada, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Comunicar por escrito a la Administración:** para dicha actividad se deberá adjuntar copia indicando la clase de trabajo a efectuar, tiempo posible de duración responsabilidad frente a los posibles daños que ocasione con motivo de dicha reparación, nombres y documentos de identificación de las personas que se encargaran de llevar los trabajos, y demás documentos legales, Cabe anotar, que se debe informar a la administración por lo menos cinco (5) días antes de realizar la actividad.
2. En el evento en que incurra en algunos daños o deterioros de las zonas comunes o privadas con motivo de las obras efectuadas deberá el propietario causante proceder a su reparación a la mayor brevedad posible.
3. Los materiales que ya no se utilicen y los desechos de las obras de reparación deberán ser evacuados del conjunto residencial por cuenta del propietario al finalizar la obra, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.
4. El propietario está en la obligación de instruir a sus trabajadores sobre la utilización de las zonas y bienes comunes, las cuales deberán limpiarse adecuadamente todos los días al finalizar las labores, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.
5. No se permite ningún arreglo ni modificación en las fachadas, ventanas o balcones de las unidades residenciales sin la expresa autorización de la Asamblea General según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.

6. No se permite la realización de trabajos de construcción, remodelación entre otras actividades relacionadas, los días sábados después de las 2 de la tarde, domingo completo ni festivos, y en horarios que perturben la tranquilidad de los demás habitantes durante las horas de descanso, el no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.
7. El Propietario o tenedor que vaya a realizar reparaciones, modificaciones entre otras actividades relacionadas en su unidad privada, deberá previamente suministrar a la administración el nombre y fotocopia de cédula de los trabajadores.
8. El horario establecido para la realización de trabajos de construcción, remodelación entre otras actividades relacionadas, es el siguiente:

A. Lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

B. Sábado: de 9:00 a.m. a 1:00 p.m.

En el entendido que cuando el lunes es festivo o cualquier día de la semana festivo, se prohíbe la realización de trabajos de construcción, remodelación entre otras actividades relacionadas, además no se permite en ninguna circunstancia entre las **12:00 pm y 2:00 pm** la utilización de taladros, martillos, macetas etc.

9. **Trabajos en bienes privados y responsabilidad por daños:** Todo propietario o residente que realice obras, reparaciones o instalaciones al interior de su unidad privada, especialmente en ventanas, fachadas, balcones, vidrios, aires acondicionados u otros elementos con riesgo de caída hacia zonas comunes o vía pública, deberá garantizar que dichos trabajos sean ejecutados por personal idóneo y que se adopten todas las medidas de seguridad necesarias.

El propietario será directamente responsable por los daños que se ocasionen a personas, bienes privados o bienes comunes, derivados de la ejecución negligente de estos trabajos o de la falta de aseguramiento adecuado de los elementos intervenidos.

En estos casos, el Conjunto Residencial quedará exento de responsabilidad, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercer los afectados contra el propietario y/o el contratista.

Por lo anterior y para estos procedimientos, se deberá diligenciar el formato de **solicitud y autorización de**

obras en bien privado.

El no cumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.

DE LOS EMPLEADOS AL SERVICIO DE LOS RESIDENTES

ARTÍCULO 36. DEFINICIÓN: Es obligación de los residentes comunicar a los empleados a su servicio, sean directos o indirectos, el acatamiento a las disposiciones del presente Manual de Convivencia y la observancia de normas de conducta adecuada a nuestro conjunto residencial, de otra parte, se debe tener en cuenta:

- a. Por su seguridad y de sus bienes, comunicar por escrito a la Administración el ingreso y los despidos de sus trabajadores.
- b. La administración llevará un libro de registro de empleados de los residentes, por lo tanto, se hace indispensable que el propietario o tenedor suministre esta información a la administración; de no hacerlo no se permitirá el ingreso al trabajador.
- c. Cada residente deberá autorizar a la Administración la requisita de sus empleados al abandonar el conjunto residencial cuando así lo requiera.
- d. Los empleados de los residentes del conjunto residencial no podrán sacar de éste ningún objeto sin la debida autorización expresa por parte del residente. Los propietarios o tenedores a cualquier título, se comprometen a indicar a sus empleados o visitantes la prohibición expresa de permanecer en las zonas comunes, obstaculizando las labores de vigilancia y aseo, el incumplimiento de esta norma acarreará la sanción establecida en el reglamento de propiedad.

DE LOS VISITANTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN: Para los efectos del presente capítulo se considera visitante toda aquella persona cuya residencia permanente no sea alguna de las unidades de propiedad privada del conjunto residencial independientes del grado de parentesco o amistad que tuviere con cualquiera de los copropietarios, para los cuales se establece lo siguiente:

1. Sin excepción, para ingresar al conjunto residencial se debe identificar en la portería solicitando la autorización para acceder a una determinada unidad familiar.

2. El guarda o portero de turno procederá a confirmar la autorización de ingreso a la unidad familiar.
3. En ningún caso se permitirá el ingreso de los visitantes no autorizados por los residentes.

DE LOS MENORES DE EDAD

ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN: Merece especial importancia dentro de este Manual de Convivencia el desarrollo del bienestar de todos los menores que habiten en el conjunto residencial así:

1. Los menores podrán usar y servirse de los bienes comunes de la propiedad horizontal, bajo la responsabilidad de un adulto o tutor, en las mismas condiciones y limitaciones que referencia las normas establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia establecido para los propietarios y residentes.
2. Los menores de edad están en la obligación de cuidar y conservar los elementos, equipos y demás bienes comunes puestos a uso y servicio de la comunidad.
3. No se permite a los menores de edad iniciar juegos dentro de las áreas comunes no recreacionales o parqueaderos del conjunto residencial, ya que ello puede conllevar a dañar o deteriorar los vehículos, otras pertenencias o jardines de los residentes o del conjunto en general, o en su efecto puede ocurrir algún accidente.
4. Como consecuencia del numeral anterior, cualquier daño en bien ajeno, será reportado por el guarda de turno a la Administración para que éste proceda de conformidad ante los padres del menor causante del daño y se repare a la mayor brevedad.
5. Se prohíbe a los menores permanecer en las casetas de vigilancia obstruyendo el desempeño de los guardias de seguridad.
6. Los menores de edad requieren de autorización expresa de las personas a cuyo cargo estén para ausentarse solos del conjunto residencial sin el cumplimiento de este requisito, el guarda de turno deberá impedir su salida.
7. De acuerdo con el Código Nacional de Policía se prohíbe a los menores de edad expendir, consumir e ingerir drogas y estupefacientes o bebidas alcohólicas en los predios y zonas comunes del conjunto

residencial La Administración o cualquier residente están en la obligación de avisar a los padres de familia o familiares del menor y solicitar la presencia de la fuerza pública cuando se presenten estos hechos.

8. Niños menores de **14 años**, sólo podrán ingresar a las zonas húmedas (**piscina, sauna, turco y jacuzzi**), acompañados de un adulto, el cual se hará responsable de su cuidado y comportamiento, esto de acuerdo a la Ley 1209 del 14-07-2008 (**normas de seguridad en piscinas**).

9. Los menores de edad que estén después de las 9:00 pm en las zonas comunes sin supervisión de un adulto responsable o tutor, se realizará el respectivo comparendo, además se acompañará hasta su residencia.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 39. DE LAS BASURAS

1. Las basuras serán depositadas en bolsas plásticas, debidamente cerradas, con el fin de evitar la proliferación de insectos u olores. Se prohíbe dejar basura en zonas comunes o de circulación o en los jardines del conjunto residencial. Al ser sorprendidos por las cámaras, o por otra persona realizando estas prácticas se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.
2. El personal de mantenimiento de aseo tiene prohibido hacer la recolección de basura de manera puntual en las casas y apartamentos.
3. Por ningún motivo se debe arrojar por el Shut de basuras de las torres: bolsas grandes, escombros, cajas grandes, madera, muebles, vidrios entre otros, para ello, deben ser trasladados por el residente hasta el Shut de basuras principal. El no cumplimiento se aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.

a. Uso del ducto de basuras (shut de basuras – dos edificios) en horario nocturno.

Con el fin de garantizar el derecho al descanso, la tranquilidad y la sana convivencia de los residentes de los dos edificios (**Torre 1 y Torre 2**) de nuestro conjunto residencial, se establecen las siguientes normas sobre el uso del ducto o shut de basuras:

Horario restringido:

Se prohíbe arrojar basura por el ducto (shut de basuras) entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m.

Motivo de la restricción:

El ducto de basuras, por su estructura metálica y recorrido vertical a lo largo de la torre, genera ruidos de alto impacto al caer bolsas u objetos, especialmente de gran tamaño, lo cual perturba el descanso de los residentes, particularmente en los pisos inferiores.

Manejo de residuos en horario restringido:

Durante el horario nocturno restringido, los residentes deberán:

Conservar temporalmente los residuos dentro de su unidad privada, debidamente empacados, o depositar la basura directamente en el (shut principal de basuras), que se encuentra en el costado extremos de nuestro conjunto por el lado de las casas, evitando generar ruidos.

Empaque adecuado:

En cualquier horario, las bolsas de basura deben ir bien cerradas y sin objetos sueltos, tener cuidado con los vidrios expuestos o elementos que puedan generar golpes excesivos, atascos en ductos o lesiones a personas entre otros.

Convivencia y respeto:

El incumplimiento de esta norma se considerará una conducta que afecta la tranquilidad de los residentes, y podrá dar lugar a llamados de atención y a la aplicación de las medidas correctivas y sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia, conforme a la Ley 675 de 2001.

4. El reciclaje deberá llevarse por el residente hasta los sitios definidos como las canecas blancas que están dispuestas en el conjunto o directamente llevarlos a los Shut, además los objetos sobredimensionados (grandes) también deberán llevarse hasta los Shut mencionados. Las personas de la tercera edad o con movilidad reducida comprobada como: muletas o silla de ruedas podrán solicitar el apoyo del personal de aseo informando a la portería.

5. Se prohíbe arrojar basuras, pañales, pañuelos húmedos, toallas higiénicas, papel higiénico por la tubería de los baños o desagües, esto con el fin de evitar que ocurra inundaciones en nuestro conjunto.

ARTÍCULO 40. DE LOS VENDEDORES: Se prohíbe el acceso de vendedores al conjunto residencial con el fin de realizar ventas y ofertas en las zonas de uso común, salvo casos especiales con autorización expresa de la Administración.

De igual manera comprar por la reja todo tipo de elementos (alimentos, enseres, decoración entre otros).

ARTÍCULO 41. SALIDA DE PAQUETES, MUEBLES, ENSERES O ELECTRODOMÉSTICOS: El portero revisará cualquier clase de paquete, talego, etc., que saque el servicio doméstico, escolta o persona extraña al conjunto residencial. No se permitirá en ningún caso la salida de electrodomésticos, muebles o enseres sin la autorización previa y por escrito del residente que especifique el objeto que va a ser retirado.

ARTÍCULO 42. SOLIDARIDAD: Los residentes serán responsables de la conducta, comportamiento, daños, omisiones y acciones que causen sus invitados o familiares a reuniones sociales de cualquier naturaleza, debiendo responder por las sanciones o multas que se impongan a dichas personas.

ARTÍCULO 43. DE LOS EXTINTORES: La administración está en la obligación de mantener los extintores en condiciones de funcionamiento óptimas y para cada caso que se pueda presentar.

ARTÍCULO 44. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA: La Ley 675 de 2001 establece que la asamblea general ordinaria de la propiedad horizontal, debe realizarse dentro de los tres (3) primeros meses del año, tiempo que es oficializado por el Consejo de Administración, cabe anotar, que el no asistir a la asamblea general o extraordinaria, se le cobrará una multa equivalente al (50%) de una (1) cuota ordinaria mensual (**la que paga actualmente como propietario**), por la no asistencia a la Asamblea.

ARTICULO 45. REGLAMENTACIÓN ÁREAS COMUNES

El personal encargado de la piscina y los vigilantes se tomarán estrictos en cuanto al uso de la piscina, turco, sauna, gimnasio y salón social en referencia a horarios, ingreso de alimentos, bebidas alcohólicas y visitantes.

Cuando se vaya a utilizar las zonas húmedas como (piscina, sauna, turco y jacuzzi) con invitados, se debe

hacer una reservación en la administración relacionándolos y con la supervisión de un adulto en caso de niños menores de edad, cabe anotar que no se puede exceder de 5 invitados, prohibiendo fiestas entre otras actividades, además quien los invito debe de estar acompañándolos mientras estén los invitados en nuestro conjunto residencial.

a. De los Jardines:

1. Solicitar la debida autorización a la administración cuando se vaya a sembrar, colocar o retirar algún elemento en los jardines, ya que se deben evaluar los riesgos que se pueden presentar en la infraestructura del Conjunto Residencial.

2. No obstaculizar los mantenimientos programados por la administración. Se recuerda que los mantenimientos son preventivos y requeridos para el buen funcionamiento del conjunto, este tipo de acciones acarrea su respectivo comparendo de manera inmediata, ya que estas actividades son de vital importancia y así, se evita cualquier situación que lamentar.

Tipos de mantenimiento.

a. Mantenimiento de los jardines: guadañado, poda, tala de árboles o arbustos, mantenimiento de los árboles, plantas, palmeras, flores, veraneras, en lo correspondiente a su plateado, fumigación, desyerbe entre otros.

b. Mantenimientos piscina, Sauna, turco y Jacuzzi.

c. Mantenimiento del Gimnasio.

d. Mantenimiento de ascensores.

e. Mantenimiento General entre otros.

ARTÍCULO 46. SALÓN SOCIAL:

1. El préstamo del salón social corresponde únicamente a los propietarios y residentes de nuestro conjunto, para lo cual, se tendrá en cuenta las condiciones y mecanismos de uso, con el fin de que no se deteriore, permanezca limpio y en buen estado; de igual manera entregar y recibir el lugar aseado.
2. El salón social tiene un uso sin reserva hasta las 10:00 pm.
3. **Horarios y condiciones de uso del Salón Social:** Con el fin de garantizar la sana convivencia, el

descanso de los residentes y el adecuado uso de los bienes comunes, se establecen los siguientes horarios y condiciones para el uso del Salón Social del Conjunto Torres de Villa Verde.

El Salón Social podrá ser utilizado únicamente en los horarios autorizados por la Administración y conforme a las siguientes reglas:

a. El salón social tiene un uso sin reserva hasta las 10:00 pm.

b. El salón social cuando tiene un uso de reserva (**eventos**), los días **viernes, sábados y domingos** cuando el **lunes** siguiente sea día festivo, el horario es hasta las **12:00 am**, dejando claro que la reserva solo es para utilizar el salón social.

c. Domingos cuando el **lunes** siguiente sea día hábil (**no festivo**), la reserva para el uso del salón social, estará permitido hasta las 11:00 de la noche (**11:00 p.m.**).

d. Días festivos entre semana (**por ejemplo, miércoles festivo**), la reserva para el uso del salón social estará permitido hasta las 11:00 de la noche (**11:00 p.m.**).

A la hora límite autorizada deberá finalizar completamente la música, el uso de equipos de sonido y cualquier actividad que genere ruido. Los asistentes deberán iniciar el desalojo inmediato del salón.

El residente responsable del evento deberá garantizar el respeto por las normas de convivencia, los niveles de ruido permitidos por la ley y el comportamiento adecuado de sus invitados.

El incumplimiento de los horarios establecidos y el ruido excesivo, dará lugar a la suspensión del evento, la imposición de las sanciones previstas en el Manual de Convivencia y la posible restricción temporal del uso del Salón Social para el residente responsable.

El propietario del inmueble será responsable por las conductas de arrendatarios, familiares, invitados o terceros que utilicen el Salón Social bajo su autorización.

4. El Alquiler del salón social será por 24 horas previo acuerdo con la Administración, en caso de sobrepasarse las 24 horas, se le cobrará un segundo día.

am a 10:00 pm, domingos y festivos a partir de las 9:00 am a 10:00 pm.

ARTÍCULO 49. ZONAS HÚMEDAS:

- a. El horario establecido para el disfrute de las zonas húmedas será desde las 09:00 am hasta las 09:00 pm (exceptuando el día de mantenimiento).
- b. Solo se permite 5 personas por vivienda en la piscina, esto con el fin de dar oportunidad de uso a la mayor cantidad de residentes. El residente que tenga invitados, debe acompañarlos y estar presentes con ellos en las zonas húmedas. No se permite que lleguen invitados y se cambien en el salón social, esto genera mala imagen y no brinda un ambiente de seguridad para la comunidad.
- c. Cuando se reserva el salón social para algún tipo de evento, no se incluye el beneficio de la piscina.
- d. Para utilizar las zonas húmedas como el sauna o el turco, debe ser bajo autorización del grupo de vigilancia con previa reserva y por un periodo de 40 minutos por persona o grupo familiar.
- e. El día de mantenimiento y cierre de la misma es el lunes, cuando éste sea festivo será el día martes.
- f. **Uso de la piscina por menores de edad.**

Con el fin de preservar la seguridad e integridad de los menores y reducir riesgos de accidentes en las zonas húmedas, se establecen las siguientes reglas de obligatorio cumplimiento para residentes y visitantes:

Los menores de **catorce (14) años** solo podrán ingresar y permanecer en la piscina bajo la supervisión y compañía permanente de un adulto responsable, quien deberá estar dentro del área de la piscina y en capacidad de reaccionar de manera inmediata ante cualquier eventualidad.

Se entiende por adulto responsable a toda persona mayor de edad que asuma el cuidado del menor durante su permanencia en la zona de piscina.

Los menores de edad a partir de los catorce (14) años podrán hacer uso de la piscina sin acompañamiento permanente, siempre bajo su propia responsabilidad y cumpliendo estrictamente las normas de seguridad establecidas en el reglamento y manual de convivencia.

5. El valor del alquiler del salón social es del (40%) del canon de administración más bajo, por evento, más un depósito del mismo valor (40%), en caso de no entregarse el salón social en las condiciones óptimas de limpieza, no se devolverá el depósito hasta que no se retorne las condiciones óptimas del Salón Social.
6. Se hace claridad que si pasados 10 minutos del horario permitido para el evento, el rondero procederá a bajar el breaker de la energía.

ARTÍCULO 47. DE LAS BICICLETAS: Las bicicletas u otros elementos, no deben ser ubicadas en la parte externa de cada vivienda resaltando que la asamblea exonera a la administración de responsabilidad por pérdidas parciales o totales de las mismas.

ARTÍCULO 48. GIMNASIO:

- a. Para el cuidado y hacer buen uso de las máquinas, evitando daños y deterioro que generan gastos innecesarios, el mismo gimnasio presenta un cerramiento total, es así, que para su utilización debe solicitar en portería las llaves y será bajo la responsabilidad del residente cualquier daño que allí ocurra.
- b. El uso y disfrute del Gimnasio será para los propietarios y residentes que se encuentren al día en sus pagos obligatorios en la propiedad horizontal.
- c. Cuando se vaya a utilizar el gimnasio con algún invitado, quien lo invito, debe de estar acompañándolo mientras esté en el Gimnasio.
- d. El volumen del equipo de sonido o baffle debe ser moderado, se prohíben los juegos bruscos dentro del Gimnasio, además se prohíbe tratar de manera violenta las maquinas, o en su efecto tirar al piso de manera brusca las pesas.
- e. Se prohíbe consumir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en el gimnasio. Ingresar en estado de embriaguez o bajo efecto de sustancias psicoactivas.
- f. Se prohíbe el ingreso de menores de edad y de mascotas al gimnasio.
- g. Al terminar el uso de cualquier tipo de maquina o elemento del gimnasio, sillas entre otros, deberá dejarlo en óptimas condiciones y limpio con alcohol.
- h. **Horarios:** De apertura es de lunes a sábado de 5:00

La administración y el personal encargado de la piscina no asumen funciones de supervisión individual de menores, por lo que la responsabilidad directa recae en los padres, acudientes o adultos responsables.

El incumplimiento de esta norma podrá dar lugar a la suspensión del uso de la piscina y a las sanciones establecidas en el Manual de Convivencia.

- g. sólo podrán ingresar a las zonas húmedas (**piscina, sauna, turco y jacuzzi**), acompañados de un adulto, el cual se hará responsable de su cuidado y comportamiento, esto de acuerdo a la Ley 1209 del 14-07-2008 (**normas de seguridad en piscinas**).
- h. No se permite el ingreso de alimentos y bebidas al área húmeda.
- i. Deberá ducharse antes de ingresar a la piscina.
- j. Se prohíbe el ingreso de mascotas en las zonas húmedas.
- k. Se prohíbe consumir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las zonas húmedas. Ingresar en estado de embriaguez o bajo efecto de sustancias psicoactivas.
- l. Se prohíbe colgar objetos de la tubería, las plantas, barandas, sombrillas etc.
- m. Solo se podrá utilizar flotadores pequeños de protección para los niños menores de edad o personas que no saben nadar.
- n. Se prohíbe el uso de la piscina cuando está lloviendo por riesgo de descargas eléctricas.
- o. Se prohíbe el uso de bronceadores dentro de la piscina, para lo cual al momento de ingresar deberá retirárselo.
- p. Se debe utilizar el vestuario adecuado para la piscina (Traje de Baño y Gorro).
- q. Se prohíbe transitar dentro de las zonas húmedas en patines, patinetas, bicicletas y el juego brusco en la piscina.
- r. No ingresar envases de vidrio a las zonas húmedas.
- s. Profundidad piscina adultos: 1.30 cm, niños 0.50 cm y jacuzzi 0.90 cm.

ARTÍCULO 50. OTRAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES.

Para las siguientes conductas también se les aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración, y demás sanciones a que haya lugar.

- 1. Colocar ropas, cobijas, sabanas, tapetes, cubre lechos entré otros, hacia afuera en los balcones, en las chambranas o ventanas de las casas o apartamentos. Cabe anotar que el sitio destinado para el secado de la ropa es el patio.
- 2. Introducir o mantener en depósito en el conjunto residencial, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos, antihigiénicos, que produzcan malos olores, humo o cualquier otra clase de molestias.
- 3. Obstruir los sectores comunes, depositando o colocando materiales, mercadería, muebles u objetos de cualquier naturaleza que afecten la estética del conjunto residencial u ocasionen contaminación visual o auditiva.
- 4. Hacer construcciones, instalaciones o similares afectando áreas comunes en forma permanente o semi permanente.
- 5. Producir trepidaciones, vibraciones, ruidos, olores o emanaciones. cualquiera que sea la causa que las motive, cuando por su continuidad, habitualidad, intensidad, o frecuencia afecten, molesten o perjudiquen las condiciones o convivencia normal en las unidades del conjunto residencial.
- 6. Alterar la unificación de colores y materiales que imperan en el conjunto residencial pintando de distintos colores partes exteriores de su unidad, como ventanas, puertas, persianas, etc., sin la debida y previa autorización de la asamblea de propietarios.
- 7. Colocar toldos, artefactos, instalaciones o cosas equivalentes en los frentes del conjunto residencial o en las zonas comunes, salvo que se convenga y autorice en la asamblea de propietarios lugar de ubicación, características y tipo uniforme para todos ellos.
- 8. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas, etc., en los balcones o ventanas del conjunto residencial,

escurrir aguas o arrojar cualquier cosa por ellas que caigan en patios interiores, unidades inferiores, partes comunes o vías del conjunto residencial.

9. Colocar macetas u otros objetos en la parte exterior de los balcones de las torres del conjunto residencial.
10. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación a no ser que se encuentren autorizados por la Asamblea.
11. No podrá tampoco colocarse plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o sectores comunes.
12. Instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos conducción eléctrica o telefónica o similares sin la autorización de la administración.
13. Enajenar o destinar el uso de la unidad privada para fines distintos a los autorizados en la escritura pública, Reglamento de Propiedad Horizontal y reglamento interno de vecindad y convivencia del conjunto residencial.
14. Está prohibido usar niveles altos de volumen a cualquier hora del día, en los equipos de sonido, bajos, o de cualquier otro aparato sonoro que atente contra la paz, convivencia y tranquilidad de los propietarios y residentes del conjunto Torres de Villa Verde.
15. Ocasionar ruidos en horas dedicadas al descanso, perturbando la tranquilidad de los vecinos en particular y del conjunto residencial en general.
16. Modificar, alterar o dañar los trabajos de jardinería y embellecimiento del conjunto residencial.
17. Instalar rejas exteriores de seguridad en las ventanas o puertas sin la autorización de la Administración del Conjunto residencial.
18. Realizar actos y actividades que vayan contra la moral y las buenas costumbres, que perturben los derechos de los demás residentes o que comprometan la seguridad y la tranquilidad de la comunidad y la del vecindario.
19. Lavar los vehículos con mangueras o similares o igualmente realizar trabajos de mecánica y reparación de los mismos en los predios privados o comunes del conjunto residencial.

En aras de facilitar la convivencia, se permite realizar pequeñas labores de limpieza y trabajos mecánicos, que, a juicio de la Administración, no afecten la higiene y la presentación del conjunto residencial.

20. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
21. Se prohíbe fumar, expender, consumir e ingerir drogas y estupefacientes o bebidas alcohólicas en los predios y zonas comunes del conjunto residencial. La Administración o cualquier residente están en la obligación de solicitar la presencia de la fuerza pública cuando se presenten estos hechos, de la misma manera se les aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.
22. Realizar trasteos sin autorización de la Administración.
23. Introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto residencial.
24. Acumular basuras, arrojar desperdicios o escombros u otros objetos a los bienes de propiedad común, vía pública o privada del conjunto residencial.
25. Parquear en forma indebida u ocupar parqueaderos distintos a los asignados en su escritura.
26. Circular por los andenes del conjunto residencial en Moto.
27. Los propietarios que no se provean de los elementos necesarios para recoger los residuos fisiológicos de los animales o mascotas que arrojen los mismos en áreas de la copropiedad serán sancionados.
28. Presentar comportamiento negligente y negar el acceso oportuno del administrador y/o personal técnico para realizar reparaciones que afecten las áreas comunes.
29. Generar en las zonas comunes comportamiento agresivo o inapropiado, agredir física o verbalmente.
30. Realizar reuniones o congregaciones sociales, religiosas, políticas o de cualquier otra índole en las zonas comunes sin la debida autorización del consejo de administración.
31. Instalar ductos, aires acondicionados, extractores, o

cualquier tipo de mecanismo de ventilación y/o de escape que genera la expulsión de gases o sustancias hacia las zonas comunes del conjunto residencial en detrimento del medio ambiente y la ecología de la comunidad residente.

32. Utilizar zonas comunes y/o parqueaderos de visitantes para ubicar remolques, tráiler o cualquier otro tipo de vehículo diferente para uso familiar.
33. Se prohíbe el consumo de Cigarrillo o cualquier tipo de alucinógenos como la Marihuana entre otros en los balcones, zonas comunes o dentro de los apartamento o casas que permitan salir el humo y que afecten o perturben los derechos de los demás residentes o que comprometan la seguridad y la tranquilidad de la comunidad y la del vecindario.
34. Se prohíbe el ingreso a los ascensores con las prendas mojadas (escurriendo agua) por utilizar los servicios de las zonas húmedas, esto con el fin de evitar el deterioro de los ascensores, el incumplimiento se le aplicará el respectivo comparendo por parte de la administración.
35. Se prohíbe al peatón el ingreso y la salida al conjunto Torres de Villa Verde por la parte vehicular especialmente por la parte de la talanquera.
36. Se prohíben los asados con exposición de humo que afecte a los demás residentes.
37. Se prohíbe cultivar o ubicar plantas de marihuana en los antejardines de las casas o balcones de los apartamentos.
38. Se prohíbe arrojar colillas de cigarrillo o basura a los balcones del vecino o en su efecto a las áreas comunes de nuestra copropiedad.

Parágrafo único. Corresponde al Consejo de Administración, decidir y sancionar sobre las prohibiciones establecidas anteriormente, de conformidad con lo establecido por la ley de propiedad horizontal, este reglamento y el Manual de Convivencia. Solo cuando

La conducta involucre a un miembro del Consejo de Administración decidirá y sancionará la asamblea de propietarios.

SANCIONES

Las sanciones previstas serán impuestas por el Consejo de Administración teniendo en cuenta el debido proceso, el

derecho de defensa y contradicción e impugnación, que sólo podrá intentarse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, 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.

La sanción será cancelada por el infractor a más tardar dentro de los 30 días calendario siguientes a su imposición; el no pago de la suma acarreará una multa equivalente a dos (2) veces el valor de la multa impuesta.

- a. El administrador queda facultado para cobrar por vía judicial el valor de las sanciones aquí estipuladas, siendo a cargo del propietario los honorarios de abogado y costas del proceso:
 - i. El incumplimiento por primera vez se sancionará con llamado de atención verbal o escrito, como una oportunidad de mejorar y corregir las conductas. No aplica para: "No asistir a la asamblea general o extraordinaria".
 - ii. La reincidencia acarreará un equivalente al 25% del valor de la cuota de administración mensual más baja vigente en el conjunto residencial al momento de la sanción.
 - iii. De seguir incumpliendo la prohibición, se continuará sancionando con multas sucesivas por los siguientes porcentajes del valor de la cuota de administración mensual más baja vigente, en el conjunto residencial al momento de la sanción: **50%, 75% y 100%**. El Régimen de Sanciones aquí previsto atiende exclusivamente a la gravedad de la falta cometida, por ello, su aplicación es independiente una de otra.
- b. La imposición de la multa en ningún caso podrá exceder dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que, en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- c. El administrador (a) será responsable de hacer efectivas las sanciones, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.
- d. El infractor tendrá derecho de defensa, contradicción e impugnación, manifestándose de manera física

(presencial) o a los medios tecnológicos que tiene a disposición la Administración, a los correos conjuntotorresdevillaverde@gmail.com o en su efecto al correo convivenciatorresdevillaverde@gmail.com

- e. El Comité de Convivencia evaluará la intencionalidad del acto, 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 comité de convivencia responderá en los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la defensa, contradicción e impugnación.

Actualización y Aprobación

El presente Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Torres de Villa Verde, se actualizó y aprobó el día XX-02-2026 en la Asamblea de Copropietarios, quedando aprobado por unanimidad.