

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACION DE VIVIENDA MIRANDELA VIII P.H.

En uso de las atribuciones de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal por intermedio de su consejo de Administración, legalmente elegido por la Asamblea de Copropietarios según Acta No. 16 del 4 de abril del año 2014 y amparados en la mencionada Ley, adopta el presente MANUAL DE CONVIVENCIA, por el cual se reglamenta el uso y goce de los bienes comunes del AGRUPACION DE VIVIENDA MIRANDELA VIII, así como establecer las normas mínimas de convivencia pacífica y social para los residentes permanentes y ocasionales; que a su vez complementa y hace parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

RESUELVE

PRINCIPIOS

ARTICULO 1°. PRINCIPIOS PARA LA CONVIVENCIA. Con el fin de propiciar unas relaciones armónicas de vecindad, los propietarios y residentes del Conjunto, acogemos los siguientes principios:

- 1). **RESPECTO:** Valoramos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
- 2). **SOLIDARIDAD:** Buscamos el bienestar de nuestra comunidad poniéndonos en el lugar del otro, para entenderlo y ayudarlo a encontrar soluciones.
- 3). **RESPONSABILIDAD:** Asumimos las consecuencias de nuestras decisiones y actuaciones.
- 4). **SERENIDAD:** Mantenemos un estado de ánimo apacible y sosegado, sin exaltarnos aún en las circunstancias más adversas, encontrando soluciones a través de una reflexión detenida y cuidadosa de los problemas.

ARTICULO 2°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LAS RELACIONES DE VECINDAD. Los propietarios y residentes deberán:

- 1). Tratar con respeto a los copropietarios, residentes, visitantes, empleados, contratistas y demás servidores del Conjunto.
- 2). Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes y olores molestos (químicos, tabaco y sus derivados).
- 3). Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, a los bienes que lo integran, así como a otras copropiedades, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 4). Permitir la entrada del Administrador a su unidad privada, o al personal autorizado por este cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento del Reglamento.

ARTICULO 3°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD. Los propietarios y residentes deberán:

- 1). Moderar el volumen de los equipos de sonido, televisores, radios y demás elementos productores de ruido, así como el tono de voz de los residentes, durante las 24 horas del día, evitando que el sonido pase a la propiedad del vecino. (Resolución 8321 de 1983 del Código de Policía).
- 2). Evitar el ruido sobre los pisos, con acciones como taconear, correr, saltar, descargar o deslizar objetos. Así mismo no provocar escándalos con palabras mal sonantes y gritos.
- 3). Evitar durante el día y con mayor consideración a altas horas de la noche, presionar la bocina del automóvil, para anunciar la llegada o salida, así como el uso del radio a alto volumen.
- 4). Abstenerse de instalar máquinas, aparatos u otros elementos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que perturben o incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto.



CAPÍTULO 1

DERECHOS, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 1. Derechos de los copropietarios: Tanto los propietarios de los bienes privados como sus ocupantes, tiene según el caso, los siguientes derechos dentro del Conjunto:

- a) Todos los enunciados en el reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- b) El exigir a la Administración la debida información contable, junto con el informe de revisor fiscal en forma anual y/o en cualquier momento cuando un propietario a bien tenga hacerlo.
- c) Ser atendido debida y oportunamente por la Administración o Consejo de Administración, frente a los pronunciamientos o denuncias que formule por **medio escrito** y con el respeto debido ante dichos órganos.
- d) Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada Unidad y los visitantes de éstos, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y el destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin. El destino ordinario de los bienes comunes, es el servir a los residentes, salvo las excepciones establecidas en el presente manual.

PARÁGRAFO 1. Este manual de convivencia aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan, visitan la copropiedad. **PARÁGRAFO 2.** El Propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su Unidad con las personas que desee, siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos, a los integrantes de la Copropiedad.

ARTÍCULO 2. Deberes: Todas las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso residencial y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencias de construcción predicables a la copropiedad y de conformidad con el POT.

ARTÍCULO 3. Prohibiciones: Queda terminantemente prohibido a los propietarios, residentes y usuarios y visitantes de áreas privadas y comunes de la copropiedad, además de las limitaciones de ley y sus disposiciones reglamentarias, las siguientes:

- a) Todo acto o costumbre que altere la paz, seguridad, salubridad, tranquilidad de los copropietarios y del inmueble, o que desdiga de la tranquilidad de los copropietarios y del inmueble, o que desdiga de la buena educación del grupo social que conforma la copropiedad.
- b) Usurpar zonas de propiedad común, para su uso particular.
- c) Colocar en las paredes, pisos y techos de propiedad común, cargas o pesos, chazos, clavos, soportes diferentes a los dispuestos por la Administración.
- d) Realizar en la unidad privada modificaciones o reformas prohibidas por el reglamento y no autorizadas por la Asamblea de Copropietarios, y por las autoridades Distritales correspondientes.
- e) Arrojar objetos, basuras (papeles, colillas de cigarrillo, etc.), líquidos orgánicos, combustibles, lubricantes, desechos, en las áreas comunes, pasillos y jardines de la copropiedad.
- f) Colocar ropa, tapetes, alfombras, y todo tipo de objeto en las ventanas de fachadas y/o zonas de tránsito de la copropiedad.
- g) Mantener en la respectiva unidad privada, área de parqueo y depósito sustancias inflamables, explosivas, antihigiénicas, en estado de descomposición, que afecten y amenacen con sus efectos a la salubridad de las personas, así como la integridad física de los inmuebles.
- h) Mantener en las unidades privadas y áreas o bienes comunes, aparatos o maquinaria que representen un peso mayor al que el piso está capacitado.
- i) Pintar las puertas exteriores, ventanas, fachadas y partes exteriores de las unidades privadas, así como cambiar la forma externa de las ventanas o puertas exteriores. Igualmente queda expresamente prohibido modificar unilateralmente los interruptores (timbres e interruptores de luz) exteriores de cada unidad, al igual que la nomenclatura de las puertas de cada unidad.
- j) Instalar antenas, sistemas de ventilación, calentadores de tiro forzado (ventanas y paredes de la fachada) y cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares.
- k) Destinar la respectiva unidad privada para motivo distinto al previsto en el reglamento de propiedad horizontal, siendo exclusivamente el de uso residencial.
- l) Colocar o exhibir anuncios, avisos, inscripciones, propaganda política o cualquier cartel en las fachadas o ventanas de la edificación.
- m) Utilizar las unidades privadas para el ejercicio de actividad industrial, comercial, que genere ruido, molestias, servidumbres de tránsito, o que sean contrarios a la tranquilidad, moralidad, y buen nombre de la copropiedad y sus habitantes o residentes.
- n) Está expresamente prohibido para los residentes o usuarios de la Copropiedad, así como a personal de escoltas, conductores, mensajeros, obreros, servicio doméstico, etc., permanecer en el área de ingreso o acceso, así como en las áreas comunes o de parqueo de manera indefinida, o brindarles un uso diferente al permitido.
- o) Utilizar los servicios públicos sociales tales como: agua, luz, teléfono, de manera particular.
- p) Obstaculizar o utilizar las áreas demarcadas por el personal encargado del mantenimiento de la copropiedad, en las oportunidades en las cuales se estén adelantando labores de mantenimiento, limpieza, higiene y salubridad.
- q) Se prohíbe el uso de bienes comunes, tales como baños sociales, salón social, oficina de administración, etc., al momento de estar adelantándose en las mismas jornadas de mantenimiento, limpieza, higiene y salubridad.
- r) Se prohíbe el fumar en áreas comunes tales como pasillo, administración y escaleras.
- s) Se prohíbe dejar muebles, electrodomésticos u otros objetos en almacenaje temporal y definitivo en las instalaciones de la administración y demás zonas comunes.

ARTÍCULO 4. Obligaciones: Los propietarios y/o usuarios, están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme al artículo 63 del Código Civil, “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”. **PARÁGRAFO.** Además de las expresadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios, tenedores, usuarios y visitantes de la copropiedad las siguientes:

- a) Actuar con espíritu común respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, manteniendo mutua consideración para poder reclamar o exigir para sí, el mismo tratamiento. Observando buen comportamiento y trato con los propietarios, usuarios, tenedores y personal administrativo, vigilantes y servicios generales sin distingo alguno.

- b) Cumplir bien y fielmente las disposiciones legales, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.
- c) Respetar y cuidar los bienes comunes para su buena conservación.
- d) Atender cumplidamente el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
- e) Cualquier sugerencia, anomalía o queja debe formularse por escrito a la administración, guardando la consideración y respeto debido.
- f) Es obligación de todo copropietario, reparar de manera inmediata su unidad privada frente a los desperfectos o fallas que el mismo reporte. En todo caso, es responsable por los daños derivados por tal omisión, presumiéndose culpa, en orden a la responsabilidad civil que pueda deducirse. Para realizar reparaciones o modificaciones a una unidad privada, el propietario debe llenar los siguientes requisitos, siendo todo acto bajo su absoluta responsabilidad:
1. Dar conocimiento a la administración de la obra que se adelantará. Queda expresamente prohibida toda reforma que modifique sustancialmente el inmueble, y que involucre bienes comunes.
 2. Tramitar la respectiva autorización de la autoridad distrital competente, si la naturaleza de la obra y las normas locales así lo requieren.
- g) Que la obra no comprometa la seguridad, solidez, salubridad e integridad de la copropiedad.
- h) En caso de reparaciones urgentes y necesarias en las áreas privadas, por amenaza para la seguridad de sus moradores y/o vecinos, o que proyecten daños a las propiedades colindantes, o representen inminente peligro para el inmueble, el propietario deberá ordenar la inmediata ejecución de los trabajos respectivos. PARAGRAFO: De no cumplirse las obras en su oportunidad debida por parte del propietario, la Administración dispondrá su ejecución, emitiendo la cuenta respectiva al propietario deudor, contando con un término de treinta (30) días para cancelar la suma correspondiente. El no pago de la suma de dinero causada con ocasión de esta reparación generará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida conforme la reglamentación de propiedad horizontal.
- i) Todo propietario, residente o visitante que cause algún daño intencional o accidentalmente a unidad privada o común, tales como: zonas comunes, puertas, sistema eléctrico o de iluminación, hidráulico, acabados, pisos, amueblamiento social, jardines, etc., deberá cancelar el respectivo valor de reparación o reposición.
- j) Todo codueño o residente está obligado a comunicar al Administrador de la copropiedad sin dilación, la necesidad de proceder a la realización de obras de reparación por daños que detecte sobre los bienes comunes que se ubiquen en el interior de su propiedad, ya que de no hacerlo, responderá por los daños causados.
- h) El propietario que desee realizar obras, modificaciones, remodelaciones, adecuaciones deberá depositar a la administración una suma igual a siete (7) smldv, con el fin de garantizar los daños que puedan causar.



CAPÍTULO II

PARQUEADEROS

ARTÍCULO 5. Parqueaderos: Los Parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas. Por lo que cada propietario, tiene el deber de registrar dicho VEHICULO en el libro de registro de copropietarios y bienes. Estos Parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios y/o tenedores de la unidad privada, por lo tanto ningún vehículo podrá ingresar al parqueadero, a menos que cuente con la autorización del propietario y/o residente y ocupe el puesto correspondiente.

ARTÍCULO 6. Se prohíbe a los propietarios de parqueaderos el arriendo de éstos a personas no residentes de la Copropiedad.

ARTÍCULO 7. En todo caso, sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino que el especificado (parqueo de vehículos) se entiende, por parqueo de un solo vehículo no podrá ser vehículo y moto o similares. **PARAGRAFO 1** Para el caso del estacionamiento de motos en los garajes se podrá parquear máximo dos (2) motos por garaje

ARTÍCULO 8. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvararse.

ARTÍCULO 9. Se prohíbe a los propietarios de vehículos automotores el ingreso de estos sin silenciador, con resonadores, equipos de sonido con alto volumen o que por su estado presenten riesgos a la comunidad y a la integridad física de las edificaciones. Así mismo como utilizar el pito dentro del conjunto. **PARAGRAFO 1.** La velocidad establecida dentro del conjunto será máxima de 10 kilómetros por hora. **PARAGRAFO 2.** Es deber de los propietarios de vehículos que presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo y afecten la presentación del conjunto el de realizar la reparación respectiva, so pena de ser sancionado por negligencia.

ARTÍCULO 10. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere el peso permitido (2 toneladas). Igualmente, en la zona de parqueo, no podrán acceder vehículos que excedan los 2.15 metros de altura.

ARTÍCULO 11. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. **PARAGRAFO:** Los vehículos deberán ser parqueados siempre estando listos para salir.

ARTÍCULO 12. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración, con excepción de fuerza mayor o caso fortuito.

ARTÍCULO 13. No se permite lavar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que se emplee (balde, manguera, aspiradora, etc.)

ARTÍCULO 14. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad. Precizando su número de placa, marca y color como mínimo. **PARAGRAFO:** Todo copropietario que pretenda ingresar su vehículo a su parqueadero está obligado a entrar con la tarjeta magnética o el sistema tecnológico que se tenga en el momento.

ARTÍCULO 15. Está terminantemente prohibido utilizar los parqueaderos y en general las áreas comunes como zona de juego, quedando expresamente prohibido todo tipo de actividad de juego o deportiva en ésta área.

ARTÍCULO 16. Todo residente que haga uso del Bicicletero debe inscribir en la Administración su Bicicleta y Recibir una Ficha donde se le indica el puesto que debe ocupar siempre, ficha que deberá presentar cada vez que solicite su bicicleta.



CAPÍTULO III

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ARTÍCULO 17. Entrada y Salida de Trasteos: Todo trasteo para entrar y salir de la copropiedad, debe tener autorización escrita de la Administración, con copia a la portería. Lo anterior debe solicitarse con mínimo dos (2) días de anticipación como mínimo.

ARTÍCULO 18. El horario de trasteos será de 8 A.M. a 5 P.M., (de lunes a sábado) salvo que las autoridades distritales dispongan medida diferente.

ARTÍCULO 19. Los vehículos de trasteo no podrán ingresar al conjunto ni para descargar o cargar.

ARTÍCULO 20. El propietario del inmueble se hace responsable por los daños que se ocasionen tanto a la propiedad privada como zonas comunes con motivo del trasteo (entrando o saliendo). Toda Mudanza debe ser anunciada a la administración con un mínimo de dos (2) días de anticipación, junto con el depósito previo de Cinco Salarios Diarios Mínimos Legal Vigente como garantía en caso de daños en las zonas comunes en el momento de la mudanza.



CAPÍTULO IV

ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 21. Cada residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelanta en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines. De igual forma se prohíbe el arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo sacar las bolsas haciendo regueros por el camino al depósito de basura y en áreas comunes de la Copropiedad. Es obligación de cada usuario reciclar la basura colocando en la escotilla negra las bolsas de residuos orgánicos y en la escotilla blanca las bolsas de elementos reciclables dando el debido cumplimiento a la Resolución 701 del año 2013.

ARTÍCULO 22. Las basuras deben introducirse en bolsas apropiadas para ello, debidamente selladas, depositándolas dentro de la zona o área establecida como depósito de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Repetido

ARTÍCULO 23 No se podrá dar un uso diferente al ordenado en el reglamento de propiedad horizontal, a las zonas comunes ni aún en forma temporal. Queda terminante prohibido colocar masetas con plantas en los exteriores de las ventanas, sobre las instalaciones de los medidores de los servicios públicos y en las jardineras exteriores pertenecientes a las zonas comunes y en los pasillos de las torres



CAPÍTULO V

TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 24. Mascotas: LEY 746 DE 2002, y Acuerdo 79 de 2003 “por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos”:

- 1). La tenencia de mascotas en el Conjunto estará regulada en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía. Es requisito para la tenencia de mascotas que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.
- 2). Se prohíbe la tenencia de animales no domesticados, en vía de extinción o salvajes, en dado caso la Administración informará de manera inmediata a la Secretaría del Medio Ambiente o a la autoridad que desempeñe sus funciones.
- 3). Todo propietario de una mascota se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. De otra parte se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.
- 4). Los dueños o tenedores de mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes. En ningún caso las mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
- 5). Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los pasillos de las torres de los edificios, que como guías acompañen a su propietario o tenedor. No se debe permitir que las mascotas suban escaleras, mientras sean utilizadas por personas diferentes a sus dueños, las demás personas tendrán prioridad sobre las mascotas en pasillos escaleras ingresos peatonales por seguridad y salubridad (alergias, etc.) con dichos animales.
- 6). En las zonas comunes de la copropiedad, todos los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos, según las definiciones dadas por la ley 746 de 2002.
- 7). Los dueños o tenedores de mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.
- 8). Las mascotas no deben entrar al salón comunal de la copropiedad, exceptuando los ejemplares caninos de personas en condición de discapacidad cuyo estado requiera de dicha mascota; esta deberá ir sujeta con correa y bozal.
- 9). Las mascotas no podrán ingresar a las zonas comunes de la copropiedad como son el salón comunal ni permanecer en la recepción.
- 10). Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de residentes o visitantes.
- 11). En caso de ausentarse el dueño o tenedor de un animal doméstico, éste deberá llevar consigo su mascota o dejarla en el lugar destinado para mascotas o en su defecto dejarla al cuidado de una persona responsable a fin de evitar las molestias que el animal pueda causar a los residentes con sus aullidos. De presentarse tal situación, el consejo de administración queda facultado para llamar la atención y de persistir dicha situación la administración adelantará lo pertinente ante la autoridad competente.
- 12) La Administración impondrá multas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, cuando los propietarios dejen hacer sus necesidades a sus mascotas en zonas comunes, por realizar demasiado ruido o ladridos que rompan con la paz y el sosiego de sus vecinos.



CAPÍTULO VI

VISITANTES, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCIÓN DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ARTÍCULO 25. Sin excepción, el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio, serán autorizados por el residente de la unidad receptora, y estarán bajo su responsabilidad. No se permitirá el ingreso a bicicletas, motos o vehículos automotores para ingresar los pedidos a domicilio. **PARAGRAFO:** Queda

expresamente prohibido el prestar estos servicios (no esenciales) a propietarios y/o tenedores que se encuentren en mora con sus obligaciones para con la copropiedad.

ARTÍCULO 26. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo, de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la Copropiedad. Excepcionalmente, el propietario o tenedor de unidad privada que desee difundir propaganda de algún producto, deberá tener autorización expresa de la administración, quien se reservará el derecho o no a otorgarla y solo podrá hacerlos a través de volantes en cada casillero

ARTÍCULO 27. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad, para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTÍCULO 28. La copropiedad, los órganos de Administración y personal de vigilancia no se hacen responsables de los vehículos estacionados fuera del Conjunto incluyendo bahías exteriores de visitantes.

INCLUIR REGLAMENTO. Incumplimiento acarrea 50% de la cuota



CAPÍTULO VII

SALON SOCIAL

ARTÍCULO 29. Los salones sociales son para uso exclusivo de eventos sociales sin ánimo de lucro programados por cualquiera de los copropietarios, observando las normas establecidas para su uso, quedando prohibido utilizar estos como áreas de juegos infantiles (balones, bicicletas, gambetas, etc.).

ARTÍCULO 30. Préstamo del Salón Social: Los salones sociales podrán ser prestados a cualquier propietario, tenedor o usuario de la Copropiedad, previa solicitud con mínimo dos días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento. El valor del préstamo será de \$70.000, cuyo costo se ajustara cada año de acuerdo al I.P.C. nacional **PARAGRAFO:** Una vez otorgada la autorización para el uso del respectivo salón social, se levantará un acta de entrega con inventario verificado por el Administrador y la persona que lo tome, no se autorizará el alquiler sino se tiene la lista de invitados y el depósito de cinco (5) SMDLV para garantizar daños menores.

ARTÍCULO 31. Uso del Salón Social: Entregado el salón social al solicitante del mismo, éste se hace responsable por el uso del mismo, y responderá por los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Así mismo, deberá asegurarse que los invitados permanezcan dentro del salón social y no en las zonas comunes.

ARTÍCULO 32. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán pedir en préstamo el salón social.

ARTÍCULO 33 Todos los residentes podrán utilizar los Salones Comunes, teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

- 1). El horario de uso del Salón Comunal será el siguiente: De Domingo a Jueves de 10:00 A.M A 10:00 PM y viernes a sábado de 10:00 AM a 00:00 AM, incluyendo víspera de festivo.
- 2). Los residentes podrán solicitar el alquiler, siempre y cuando sean mayores de edad y estén a paz y salvo con las expensas comunes y demás conceptos.
- 3). El valor del alquiler será consignado en la cuenta de la Copropiedad, destinada para tal propósito. Si por alguna circunstancia quien haya alquilado el salón no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado ya que se evita el alquiler a otro residente, excepto que sea por circunstancia de fuerza mayor debidamente comprobada.
- 4). El salón comunal se debe separar ante la Administración, presentando solicitud por escrito con mínimo dos (2) días de anticipación e informando la actividad que va a realizar, el día y la hora. En todo caso, el alquiler dependerá de la disponibilidad de los espacios. Si hubiere varios propietarios interesados en alquilar en la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de solicitud.
- 5). Todo usuario del salón comunal, deberá dejar un depósito por el valor de cinco (5) SDMLV legal vigente, para garantizar la reparación de los daños que se puedan ocasionar a los bienes entregados bajo su responsabilidad. El depósito será reembolsado al siguiente día hábil de la reunión si no existiere novedad alguna que amerite practicar algún descuento por falta de aseo o por los daños causados. Si el monto de los daños sobrepasa el del depósito, la diferencia será cobrada con el recibo de la cuota de administración del mes siguiente.
- 6). El salón comunal será entregado por el Administrador al residente, previo inventario y en óptimas condiciones de aseo y debe ser devuelto a la Administración, a más tardar, el día hábil siguiente a la

celebración de la reunión mediante la verificación del inventario inicial.

7). El salón social se utilizará para reuniones de tipo social como comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares.

8). Los invitados al salón social deben ser registrados en una lista previamente entregada a la administración, para de esta forma tener control tanto en el parqueadero de visitantes como en las zonas comunes del conjunto.

9). La persona que alquile el salón social debe permanecer en el salón hasta la finalización del evento o en su defecto encargar a un adulto responsable, de comprobarse lo contrario acarreará multa



CAPÍTULO VIII

REUNIONES EN LAS UNIDADES Y REPARACIONES

ARTÍCULO 34. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a nuestros copropietarios, vecinos y amigos y en ningún momento podrá exceder de los decibeles permitido por la ley (50 decibeles en la noche y 60 en el día) Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará. **PARAGRAFO:** Las reuniones que se realicen en las unidades privadas no podrán perturbar la tranquilidad, seguridad de los copropietarios vecinos.

ARTÍCULO 35. El horario para adelantar reparaciones locativas, será de 8 a.m. a 5 p.m. de lunes a viernes y los sábados de 8 a.m. a 1 p.m. **PARAGRAFO 1.** Para realizar obras locativas se requiere una comunicación por escrito dirigida a la Administración, informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros, incluyendo una copia de sus cédulas y un depósito de siete (7) Salarios Diarios Mínimos Legal Vigente, que se reintegraran una vez terminada la obra; siempre que no haya ocurrido novedad alguna de daño y desaseo en las zonas comunes **PARÁGRAFO 2.** Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas destinadas para ello y de necesitar retirar del conjunto estos elementos, se deberá informar por escrito a administración, previa coordinación con los servicios de aseo de la ciudad (Lime 4172309), cuyo costo correrá por cuenta del residente.

PARAGRAFO 3 El uso de las lavadoras, secadoras, aspiradoras y demás aparatos electrodomésticos que generen ruido y molestia a los vecinos, se podrá hacer a partir de las 8 a.m. y hasta las 9 p.m.



CAPÍTULO IX

SEGURIDAD INTERNA

ARTÍCULO 36. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la Copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- a. Toda persona que llegue a la Copropiedad debe ser anunciada. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente. Tratándose de funcionarios de servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva.
- b. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dineros, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados. Igualmente está prohibido el ingreso a la cabina de portería a personal ajeno a la vigilancia o a la administración.
- c. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el Registro de Propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- d. En el caso de operarios o trabajadores tampoco se puede permitir su ingreso, hasta tanto el personal de vigilancia reciba la orden de ingreso del respectivo propietario y/o tenedor.
- e. Todo paquete que entre o salga de la copropiedad en poder de persona diferente al propietario o tenedor de la unidad visitada será revisado
- f. Queda terminantemente prohibido que el personal de vigilancia y oficios varios de la copropiedad familiarice o socialice con los miembros de las unidades privadas y viceversa, especialmente para intervenir en el manejo de la Administración y el Consejo de Administración
- g. El personal de vigilancia y servicios varios debe ser atento y educado, pero enérgico y decidido en el cumplimiento exacto de sus deberes.
- h. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual

manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal, dándose cada uno su lugar.

i. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando quede al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.

j. Sin distingo de hora, las puertas de acceso a la copropiedad y las puertas de acceso a cada torre deben permanecer cerradas y aseguradas, a fin de evitar que personas extrañas ingresen a la copropiedad.

k. El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente disponer su entrega al destinatario. Queda prohibido todo servicio por parte del personal de vigilancia, de entrega de encomiendas, gaseosas, periódicos, revistas, magazines, volantes, etc., de manera directa en la puerta de cada inmueble.

m. El personal de Vigilancia deberá conservar las llaves de acceso a la copropiedad, de los interiores, del área de maquinas (bomba, strip telefónico, controles, planta eléctrica, etc.), en un sitio seguro para abrir en el momento que sea autorizado por la Administración o en caso de Mantenimientos de estas áreas sin permitir el acceso de terceras personas. Queda expresamente prohibido a los propietarios de unidades privadas, tenedores, usuarios a cualquier título, dejar en poder del personal vigilancia o servicios varios las llaves de su unidad. En caso contrario, será de su absoluta responsabilidad.

n. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la Copropiedad (técnicos, operarios, obreros).

o. No se permite al personal de vigilancia el uso de radios, diferentes a los entregados para la debida y oportuna prestación del servicio. Quedando prohibido el uso de televisor, radios y cualquier otro aparato electrónico que no sea exclusiva herramienta de trabajo

p. El teléfono de la Administración y Portería es de uso único y exclusivo para el servicio de la Copropiedad, es decir, para consumo por razones del servicio, quedando prohibidas las llamadas de índole personal.

q. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.

r. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado, o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de administración.

s. El personal de Vigilancia Cuenta con autorización amplia y concreta, en el sentido de llamar la atención a las personas que jueguen en las áreas comunes o que están vetadas para tal efecto, o que ejerzan actividad alguna expresamente prohibida.

t. Conforme la instrucción dada por el empleador, debe atender el personal de vigilancia rondas periódicas y constantes a las áreas de parqueo, parques internos, periferia del conjunto, así como por las áreas comunes e interiores, haciendo las marcaciones en los puntos localizados en los quintos pisos con la periodicidad que la empresa de vigilancia tenga organizado

u. El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteo alguno, debe verificar que se cuente con el respectivo permiso emitido por la Administración de la copropiedad.

v. El personal de vigilancia no podrá recibir en portería paquetes de gran tamaño o alto costo (El costo se conoce por el valor asegurado que trae el paquete) , si el guarda de turno llegare a recibir será responsabilidad de este y de la compañía de seguridad, por lo que no quedan en custodia de la administración, mas aun teniendo en cuenta que las empresas transportadoras de esta clase de encomienda tienen la obligación de hacer hasta tres visitas para hacer sus entregas al remitente directo.



CAPÍTULO X

ELECCIÓN DE DELEGADOS, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DEL ADMINISTRADOR, DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 37. El consejo de administración estará integrado por siete (7) miembros, nombrados por la Asamblea General de Copropietarios. Cinco

(5) Principales y Dos (2) Suplentes

ARTÍCULO 38. Los miembros del Consejo de Administración en su primera reunión, designarán los cargos a ejercer (PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, TESORERO, DOS VOCALES Y SUPLENTE), notificando de dicha conformación a la Copropiedad en general. Las funciones del Consejo de Administración serán las estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en las leyes y decretos que reglamentan la materia sin perjuicio que se dicten su propio reglamento interno.

ARTÍCULO 39. Además de tener en cuenta las causales de inhabilidad e indignidad establecidas en este manual, el Administrador de la Copropiedad será elegido por El Consejo de Administración, teniendo en cuenta los siguientes parámetros: Deberá tenerse en cuenta, al momento de la elección de administrador; su hoja de vida, estudios y experiencia relacionadas con el cargo. Sin perjuicio que dicho cargo sea desempeñado por persona natural o jurídica.

ARTÍCULO 40. Las funciones del Administrador son las contempladas en el reglamento de propiedad horizontal que nos rige, las demás leyes y reglamentos dictadas por el ejecutivo, y relacionadas con su labor.

ARTÍCULO 41. El Administrador tomará posesión del cargo ante el Presidente del Consejo de Administración y con él firmará el respectivo contrato de vinculación, según sea el caso.

ARTÍCULO 42. El Administrador sólo será removido por justa causa, por El Consejo de Administración. No obstante, en caso de falta temporal o absoluta del mismo, mientras se nombra al nuevo administrador, el Consejo de Administración asumirá sus funciones en forma provisional.

ARTÍCULO 43. Para la elección del Revisor Fiscal de la Copropiedad, y el ejercicio del cargo se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 44. Constituye causal de inhabilidad para ser delegado, y por lo tanto, para ocupar cargos en el Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, el encontrarse el aspirante, o quien resulte electo, en mora con cualquier obligación de carácter pecuniario con la Copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta legalmente por la Asamblea General, o sanciones pecuniarias que le hayan sido debidamente impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo, ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniaria.

ARTÍCULO 45. Son causales de indignidad que anulan cualquier nombramiento o elección hecha por la Asamblea General o Consejo de Administración las siguientes:

- 1) El aportar información falsa en la hoja de vida, o en todo caso suministrar información que haga incurrir en error a dicha Asamblea.
- 2) Quien habiendo ejercido algún cargo dentro del Consejo de Administración, o en la Administración; no ejerza sus funciones, o sea destituido por la Asamblea, por causas graves, y en todo caso, inmorales.



CAPÍTULO XII

LAS FALTAS CONTRA EL ASEO E IMÁGEN DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 46. Arrojar tipo de basura en las áreas comunes esto incluye el arrojar comida por las ventanas con el fin de alimentar aves y otra clase de animales, provocando la invasión de plagas y roedores y el arrojar colillas toallas higiénicas orines y similares por las ventanas

ARTÍCULO 47. Dejar bolsas de basura por fuera del área destinada como depósito de basuras, sin sellarlas previamente.

ARTÍCULO 48. No corregir en forma oportuna las fugas de aceite y/o combustible de los vehículos que afecten la estética, o pongan en peligro la integridad de los residentes.

ARTÍCULO 49. Ensuciar a propósito, paredes, escaleras, o pisos de tránsito vehicular y común.

ARTÍCULO 50. Colgar prendas de vestir, calzado, tapetes, traperos o cualquier otro elemento en ventanas u otros sitios que sean observados desde las áreas comunes o externas del Conjunto. Colocar avisos, letreros, cuadros o adornos no establecidos por la Administración en las puertas, fachadas o ventanas de los inmuebles. Igualmente quien coloque los elementos indicados anteriormente en las áreas comunes sin la debida autorización de la Administración.



CAPÍTULO XIII

CONTRA LOS BIENES COMÚNES

ARTÍCULO 51. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado social, hidráulico, equipos, maquinaria, escaleras, etc., de la Copropiedad.
PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en escaleras y demás áreas, salvo los que determine o fije la Administración.

ARTÍCULO 52. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la Copropiedad, permitiendo que las mascotas paseen sobre los jardines

ARTÍCULO 53. Violentar las áreas de servicio del personal de mantenimiento, aseo y vigilancia.

ARTÍCULO 54. Ingresar a la Copropiedad o a las unidades privadas por sitios diferentes a los destinados para tal fin

PARAGRAFO Ingresar con los zapatos embarrados a las torres.



CAPÍTULO XIV

CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 55. Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás equipos destinados a la seguridad o servicio de la Copropiedad.

ARTÍCULO 56. Acceder indebidamente a las casillas de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, al sistema de apertura de puertas e Ingresar en forma peatonal por la puerta de Ingresos Vehicular , de hacerlo se hará responsable por los daños que con esta actuación se causen a los vehículos que estén ingresando o saliendo con el agravante de causante al provocarse a si mismo un daño físico.

ARTÍCULO 57. El dar órdenes y contraórdenes al personal de vigilancia, de aseo y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares, mientras estén cumpliendo con su horario de trabajo, sin la debida autorización por parte de la Administración.



CAPÍTULO XV

CONTRA LOS PARQUEADEROS Y BICICLETEROS

ARTÍCULO 58. Producir ruidos por pito, alarmas, o fallas en el exhosto.

ARTÍCULO 59. Arrendar o ceder los Parqueaderos, o bicicleteros a personas ajenas a la Copropiedad.

ARTÍCULO 60. Realizar reuniones en los garajes o parqueaderos o dar a estos un uso distinto al que se les corresponde.

ARTÍCULO 61. Estacionar en parqueadero diferente al que corresponda, o sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear.

ARTÍCULO 62. Ingresar o parquear vehículos en la copropiedad, que superen el tonelaje permitido.



CAPÍTULO XVI

RÉGIMEN DE SANCIONES Y EL PROCEDIMIENTO PARA IMPONERLAS

ARTÍCULO 63. Se establecen como sanciones el desacato de las obligaciones, deberes y prohibiciones establecidas tanto en el Reglamento de Propiedad Horizontal como en el presente reglamento, con excepción del pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias a cargo del propietario y/o residente, por actos u omisiones propias o encabeza de invitados o personas por las cuales deban responder.

1. Para el infractor de primera vez, amonestación escrita firmada por el administrador por medio de la cual se requiere a fin de que su actitud se ajuste a las normas violadas dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles . Dentro de este plazo el residente implicado deberá hacer los respectivos descargos ante la administración, en forma escrita.
2. En caso de reincidencia u omisión a la amonestación escrita, el administrador procederá a publicar en lugares de amplia circulación del Conjunto la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que motiva la sanción.
3. Infructuosa tal publicación, previa la observación del procedimiento que se indica más adelante, el Consejo de Administración fijará multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento. Las multas tendrán un valor equivalente al 50% de la cuota de administración vigente y estarán a cargo del residente infractor. Sin embargo, en ningún caso podrán ser superiores cada una dos (2) veces el valor de dicha cuota. En todo caso, las multas acumuladas no podrán exceder a diez (10) veces el valor de tal cuota.

Para tomar cualquiera de las decisiones encaminadas a imponer las sanciones establecidas en los numerales del artículo anterior, el Consejo de Administración observará el procedimiento, y deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 64. Procedimiento para imponer sanciones:

El incumpliendo de obligaciones no pecuniarias que tenga su consagración en la ley o reglamento de propiedad horizontal o manual de convivencia por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder ante la ley dará lugar. Previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.

Verificando el hecho por el administrador, por cuenta de su labor o por informe o denuncia escrita presentada por cualquier copropietario, residente o empleado del Conjunto, éste enviará comunicación escrita al infractor, para que se acoja al reglamento de conformidad con el artículo 59 de la ley 675 de 2001; si hiciere caso omiso al requerimiento se le enviara un requerimiento para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes haga uso del derecho de defensa utilizando los recursos de reposición ante el comité de convivencia o el de apelación ante el consejo de administración.

Si el residente no hiciere uso de dicho recurso en el termino concedido el consejo de Administración, relacionando claramente tanto los hechos como las obligaciones o prohibiciones incumplidas, podrá amonestar e invitar a reponer por su cuenta el perjuicio causado, si lo hubo, o a poner en orden o corregir la conducta materia de queja, suya o de parte de aquellas personas por quienes debe responder, dentro de un plazo razonable, así como también la posible sanción aplicable de acuerdo con la ley, el reglamento de P.H. y con el Manual de Convivencia,

Si el presunto infractor en su contestación presenta argumentos de oposición a la comunicación del Administrador, ya sea parcial o totalmente, podrá presentar las pruebas que considere necesarias y pertinentes. El silencio del infractor hará entender que da por aceptados los cargos y hechos.

Si el Consejo de Administración encuentra fundados los hechos que motivaron el requerimiento del Administrador, procederá a imponer la sanción que considere consecuente con la conducta o norma violada, en graduación tal y como aparece en el artículo anterior. La decisión adoptada deberá ser comunicada por escrito al infractor y a cualquiera otra persona que pueda resultar afectada por ella.

De todo lo anterior deberá dejarse plena constancia en acta que firmarán el presidente del Consejo de Administración, el secretario y el infractor y/o acudiente si llegase a ser menor de edad, si comparece, documento que servirá de prueba en caso de tener que acudir a las autoridades competentes.

Ningún residente afectado por daño material por un tercero dentro del conjunto, podrá dejar de pagar las cuotas pecuniarias para cubrir gastos de reparación del bien afectado si el infractor negase la imputación o sanción establecida por el Consejo de Administración. Si el residente afectado se negara a cancelar las cuotas de Administración, los órganos administrativos del conjunto procederán al cobro legal y establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El residente afectado tendrá que llegar a algún acuerdo con el infractor o acudir a las medidas legales pertinentes.

ARTÍCULO 65. Ejecución de las sanciones: Las sanciones impuestas por el Consejo de Administración por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias se podrán hacer exigibles ante las autoridades jurisdiccionales competentes, si fuere el caso por los medios legalmente establecidos. **PARÁGRAFO:** Estarán igualmente sujetos a las anteriores sanciones las personas que infrinjan normas de los Códigos de Policía, Tránsito, Bomberos y otras normas legales vigentes.

ARTÍCULO 66. Otras sanciones:

- Privación al derecho de ser delegado o miembro del Consejo de Administración, o a ser elegido como Administrador, en el caso de no encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad.
- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de Propiedad Horizontal.
- Multa sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superiores, cada una a 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 podrá exceder 10 veces la expensas necesarias mensuales a cargo del infractor
- Multa, cuando no se asista o nombre representante, para atender citación a Asamblea General extraordinaria.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, o restablecimiento de derechos a terceros sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas a que diere lugar.



CAPÍTULO XVII

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 67. Anualmente en la Asamblea General Ordinaria de copropietarios, en la que se designen los órganos de administración se elegirá el comité de convivencia, que estará integrado por tres (3) personas que observen las mismas cualidades de los miembros del Consejo de Administración este estará compuesto por propietarios que no hagan parte del consejo o de la administración y será un ente independiente de la Gestión Administración, autónomo pero armónico con los demás órganos de la administración.

ARTÍCULO 68. Funciones: Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales y de policía, los copropietarios, residentes o cualquiera de los órganos de administración podrán acudir ante este comité para obtener una alternativa de solución frente a cualquier controversia que entre ellos se suscite, ante lo cual éste comité intentará presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las diferencias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las actuaciones del comité constarán en la elaboración de un acta suscrita por las partes involucradas y por sus miembros, que hará parte de un libro en el cual se recopilarán y que estará bajo custodia y responsabilidad del Administrador. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones y tiene como exclusiva finalidad hacer las veces de organismo mediador y conciliador.

El administrador o el Consejo de Administración por medio de éste convocará a los miembros del Comité de Convivencia exponiéndoles de antemano las razones por las cuales se requiere de su participación frente a situaciones que atenten contra la pacífica convivencia o la armonía entre los residentes, quienes adoptarán los mecanismos más expeditos y eficaces con el fin de restaurarlas y que deberán proponer directamente a las personas interesadas o afectadas para alcanzar la mejor solución, dentro de un ambiente netamente conciliatorio.

ESTE REGLAMENTO TIENE VIGENCIA A PARTIR DE SU APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA MIRANDELA VIII