

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos



CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia. La base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana. Es por esta razón que el presente Manual de Convivencia tiene como objetivo principal el de propender por una sana convivencia en el Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, la cual exige de todos y cada uno de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes, la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Tanto los derechos como los deberes, se encuentran establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en este Manual de Convivencia, en las Leyes 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) que regulan la propiedad horizontal. Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos.

Sin lugar a dudas, los conflictos generados en las copropiedades tienen su génesis en la inobservancia de la normatividad establecida y su inadecuado tratamiento, ya que se debe propiciar un espacio para el dialogo, teniendo el apoyo constante e inequívoco de la Administración, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, antes de escalar el conflicto a la respectiva instancia judicial.

Este documento, obedece al sentir de los copropietarios del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, quienes presentaron propuestas para definir su contenido y cuyas opiniones fueron condensadas en el contenido de este Manual de Convivencia, y velará por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020



Artículo 1. Principios De Convivencia: La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes del Conjunto.

Cada residente (propietario y/o arrendatario) será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos, omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes, reglamento de propiedad horizontal o de este Manual de Convivencia.

De igual manera, el presente Manual se regirá por los principios establecidos en el artículo 8 de la Ley 1801 de 2016, los cuales deberán observarse como criterio de interpretación y aplicación de las normas acá contenidas.¹

Artículo 2. Aspectos Importantes para la Convivencia: Para lograr los objetivos del presente Manual de Convivencia, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

¹ Ley 1891 de 2016. Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

ARTÍCULO 8o. PRINCIPIOS. Son principios fundamentales del Código:

1. La protección de la vida y el respeto a la dignidad humana.
2. Protección y respeto a los derechos humanos.
3. La prevalencia de los derechos de niños, niñas y adolescentes y su protección integral.
4. La igualdad ante la ley.
5. La libertad y la autorregulación.
6. El reconocimiento y respeto de las diferencias culturales, la autonomía e identidad regional, la diversidad y la no discriminación.
7. El debido proceso.
8. La protección de la diversidad e integridad del ambiente y el patrimonio ecológico.
9. La solidaridad.
10. La solución pacífica de las controversias y desacuerdos de los conflictos.
11. El respeto al ordenamiento jurídico y a las autoridades legalmente constituidas.
12. Proporcionalidad y razonabilidad. La adopción de medios de Policía y medidas correctivas debe ser proporcional y razonable atendiendo las circunstancias de cada caso y la finalidad de la norma. Por lo tanto, se debe procurar que la afectación de derechos y libertades no sea superior al beneficio perseguido y evitar todo exceso innecesario.
13. Necesidad. Las autoridades de Policía solo podrán adoptar los medios y medidas rigurosamente necesarias e idóneas para la preservación y restablecimiento del orden público cuando la aplicación de otros mecanismos de protección, restauración, educación o de prevención resulte ineficaz para alcanzar el fin propuesto.

PARÁGRAFO. Los principios enunciados en la Ley 1098 de 2006 deberán observarse como criterio de interpretación y aplicación de esta ley cuando se refiera a niños, niñas y adolescentes.

Destinatarios: Este reglamento se aplicará a todas las personas en calidad de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o sus dependientes (empleados, personas a su cargo, personas a su servicio y otros) y visitantes del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, que a cualquier título sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habitantes permanentes o transitorios dentro del área física del conjunto. Todo residente (propietario y/o arrendatario) se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito y en los términos procedimentales descritos en el presente Manual de Convivencia. En cualquier circunstancia, el residente (propietario y/o arrendatario) al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

Obligatoriedad: La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones, deberes y recomendaciones contenidas en este Manual y transmitidas a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales, comunicaciones electrónicas y/o escritas de parte de la Administración o de su Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será penalizada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente Manual.

Procedimiento: Este Manual de Convivencia debe darse a conocer a todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes del conjunto, lo cual garantizará la igualdad de las condiciones en el cumplimiento del mismo. Para ello la Administración y el Consejo de Administración deberán determinar la forma de notificación del presente Manual; al respecto, los propietarios-arrendadores están en la obligación de informar a sus arrendatarios sobre la existencia de dicho documento y su cumplimiento.

Ejecutores: Para el cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos habrá, de acuerdo a la Ley 675 de 2001, una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de Copropietarios y por el Consejo de Administración, plasmados en el presente Manual de Convivencia. La Administración en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos y por consiguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar artículos al presente Manual. La no observación por parte de la firma o persona natural que ejecuta la Administración, hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley y el marco contractual vigente.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020



- Puertas de los inmuebles.
- Las paredes, techos-pisos, que colindan entre los inmuebles.
- Los ductos de ventilación en los baños de cada inmueble.
- Los parqueaderos.
- Patios que dan a la plazoleta o a las zonas verdes de los primeros pisos (terrazas).



Artículo 3. Zonas Comunes del Conjunto Residencial: Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.²

Son zonas comunes:

- Salones sociales.
- Los andenes, escaleras, barandas, corredores y vías de circulación.
- La portería y los cuartos de basura.
- Las zonas verdes.
- Las rejas que rodean el Conjunto.
- Interruptores y sensores de luz.
- Las puertas de las escaleras de emergencia, las entradas de cada torre y al conjunto.
- Ascensores
- Parque infantil.
- Gimnasio.
- BBQ.
- Piscina
- Cancha de Squash
- Los bombillos en los corredores y luminarias del parqueadero.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de citofonía, de teléfono, etc.
- Plazoletas.
- Terrazas (últimos pisos)
- Cubiertas y fachadas.
- Parqueaderos y áreas aledañas del parqueadero.

Son zonas comunes de uso exclusivo:

- Ventanas de los inmuebles.

Artículo 4. Derechos de los Copropietarios y residentes (propietarios y/o arrendatarios):

- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
- Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, respetando las normas y reglas contenidas en este Manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las Leyes 675 de 2001 y 1801 de 2016, velando por la integridad y conservación de las mismas y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
- Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por si mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control.
- Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
- Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
- Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier

² Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

- Ser escuchado por el Administrador y/o por el Consejo de Administración de conformidad con los horarios establecidos para tal fin.
- Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.
- Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
- Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente Manual de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de recibo.

Artículo 5. Deberes de los Copropietarios y residentes (propietarios y/o arrendatarios): Teniendo en cuenta que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes:

- Éste Manual es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
- Contribuir con los gastos ordinarios y/o extraordinarios aprobados por la Asamblea General, necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reposición de los bienes comunes, cancelando oportunamente la cuota de administración.
- Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de la vivienda particular, incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente manual y a los actos jurídicos que le obliguen.
- Todos los apartamentos del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos bajo ningún concepto, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción.
- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad, personal de aseo y

de administración. No deben dirigirse a ellos con agresiones verbales, ni físicas ni palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la Administración y el Consejo de Administración.

- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesaria para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin. Es deber de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) hacerse responsable por los daños que cause él, su familia o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente (propietario y/o arrendatario), previa notificación por escrito y en los términos procedimentales descritos en el presente Manual de Convivencia.
- Mantener informada a la Administración acerca de su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino. Para tal evento, se deberá mantener actualizada la información mediante el diligenciamiento del formato de "Perfil sociodemográfico", el cual se encuentra bajo custodia de la Administración.
- Atender cumplidamente con el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General y/o el Consejo de Administración.
- Cumplir con las normas de Seguridad Ciudadana establecidas en la Ley 1801 de 2016; de la misma manera, cualquier conducta contraria a la legislación penal y policiva, será de reacción inmediata y se deberá dar aviso a la respectiva autoridad de policía, con el fin de que dé inicio a los actos urgentes y demás actividades propias de su función que considere pertinentes.
- Cuando se tenga conocimiento de un hecho y/o comportamiento contrario a las normas del presente Manual, se debe dar aviso a la Administración, quien deberá para adoptar las medidas respectivas.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020



Artículo 6. Medidas de Seguridad Interna del Conjunto y Portería: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Todos los visitantes deben ser anunciados en recepción y deben dejar sus datos en la minuta de visitantes ubicada en la recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes (propietarios y/o arrendatarios), así sea un visitante constante.
- De conformidad con el Protocolo de la empresa de vigilancia, se debe realizar control de entrada y salida de vehículos. Se establece como norma de obligatorio cumplimiento, el permitir la revisión del baúl del vehículo automotor que salga de la copropiedad, so pena de incurrir en las sanciones previstas para tal fin en el presente Manual de Convivencia.
- La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, Libro de Correspondencia y el Libro Minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto, obligándose a presentarlos a la Administración y al supervisor para su revisión y verificación
- Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al Conjunto Residencial requieren:
 - a) Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto. Este documento, solo deberá ser exhibido más no dejado en custodia por parte del visitante.
 - b) Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida); esto, previa autorización del residente (propietarios y/o arrendatarios) o por confirmación del guarda o supervisor directamente en el apartamento.
 - c) En caso de ingreso de domiciliarios, contratistas externos, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas o cualquier visitante cuyo motivo de ingreso al conjunto sea el desarrollo de su labor o prestación de un servicio,

deberán presentar planilla de seguridad vigente, en donde se compruebe su afiliación al Sistema General de Seguridad Social. En caso de no presentar dicho documento, deberá diligenciar por única vez, el formato "Cláusula de Exclusión de Responsabilidad", el cual se encuentra dispuesto en la portería del conjunto. De los ingresos anteriores, se guardará registro documental.

- d) En el caso particular de los "paseadores de mascotas" y/o "colegios caninos", el dueño de la mascota deberá dejar y recoger a la misma en la entrada del Conjunto Residencial. La razón obedece a que los posibles daños causados dentro de la propiedad por parte de la mascota, son de responsabilidad exclusiva del dueño de la misma, más no de los paseadores o adiestradores caninos. Por tanto, su diligencia y cuidado durante la permanencia en el Conjunto Residencial estará a cargo del residente (propietario y/o arrendatario) dueño de la mascota.



- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización.
- No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes que deseen vender en forma ambulante, volantear y ofrecer servicios en zonas comunes.
- Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. En caso de que la administración o la vigilancia, reciban denuncias por motivos objetivos, comprobables y justificables en donde se haga saber la existencia de los eventos anteriormente descritos, deberá informar de manera inmediata a las autoridades de policía correspondientes y prestar la ayuda que dichas autoridades requieran.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- Cuando los residentes (propietarios y/o arrendatarios) se ausenten por más de dos días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la Administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración con antelación y con expresa autorización del residente (propietario y/o arrendatario).
 - Para el caso de actividades sociales en el salón comunal, debe dejarse el listado de invitados en la portería, con nombre, cédula y placa de vehículo a ingresar.
 - Para visitantes que tengan vehículo, el guarda de turno deberá anunciar y realizar el registro de la persona que ingresa al conjunto, nombre, apartamento, torre, número de la placa del vehículo y cédula de ciudadanía. Adicionalmente, el visitante deberá parquear el vehículo donde se le asigne; en caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes.
 - El ingreso de los taxis solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos: la persona pasajera debe identificarse como residente (propietario y/o arrendatario), a su vez debe justificar por qué es necesario el ingreso del taxi y sólo habrá lugar a ello cuando se trate de: un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, mujeres en embarazo, en caso de lluvia y se esté con menores de edad o cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos o en eventos muy similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento de identidad al conductor, que será devuelto a su salida.
 - No está permitido a los residentes acceder a los casilleros de correspondencia ubicados en la portería, ni a reclamar la correspondencia de otro apartamento. Si se llegare a recibir o a reclamar correspondencia equivocada, la misma debe ser devuelta de inmediato a la portería.
 - Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial.
 - Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
 - Está prohibido al personal de vigilancia, mantenimiento y aseo el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas dentro de su horario ordinario de trabajo.
 - Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y visitantes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas en el Conjunto ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la
- vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.
- La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:
 - ✓ Nombre de la compañía.
 - ✓ Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
 - ✓ Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
 - ✓ Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
 - ✓ Hora de entrada y salida.
- Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza.
- La notificación de mudanzas, ingreso o salida de elementos de los inmuebles debe hacerse con tres (3) días hábiles de anticipación ante la Administración.
- Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad y que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres. La utilización de los medios de control de acceso establecidos por la administración (tokens, tarjetas de acceso, huella, etc), son de obligatorio cumplimiento por parte de todos los residentes (propietarios y/o arrendatarios) del conjunto.
 - Los documentos de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) tales como mensajería, facturas, recibos de servicios públicos, etc, deberán ubicarse en el casillero correspondiente a su inmueble y serán debidamente notificados de su existencia.
 - Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes privados de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del residente (propietario y/o arrendatario) de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.
 - El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
 - No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir del Conjunto, e ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
 - No está permitido el acceso peatonal por los parqueaderos; el ingreso en bicicleta debe hacerse por el parqueadero.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- Está prohibido permitir a los niños jugar en áreas comunes como: recepción, escaleras, corredores de acceso a los apartamentos, ascensores, parqueaderos y similares. Los daños ocasionados por los niños serán resarcidos por sus padres, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, debe ser autorizado por éste previamente por escrito, en el cual se expresarán los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación de quien ingresa, debiendo entregarse esta autorización a la Administración con copia a la portería para fines de control y seguridad.
- Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control. En caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del residente (propietario y/o arrendatario) y/o visitante, la administración y la compañía de vigilancia no se harán responsables del hecho. Si es reincidente se dará lugar a una sanción, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Administración. Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:
 - a) Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por parte de la Administración del Conjunto, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
 - b) Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - c) Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.
- La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en las zonas de parqueaderos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos dentro del Conjunto Residencial. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en

los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de éste último.



Artículo 7. Actividades Sociales y Ruidos: Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o percusión de nuestros aparatos electrónicos, los cuales deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios. De conformidad con la normatividad aplicable (*Decreto 948 de 1995 - artículo 15 y el Decreto 627 de 2006 - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental*) los ruidos, sonoridad y/o percusión que supere los decibeles máximos permitidos, serán sancionados de conformidad con el procedimiento establecido en este Manual. Sin embargo, deberán siempre observarse las siguientes reglas:

- a) Los ruidos provenientes de reuniones sociales, que se realicen en las unidades familiares privadas, deberán atenderse dentro de los parámetros de la sana convivencia y la afectación objetiva del derecho al descanso de los demás copropietarios. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- b) Los ruidos provenientes del transcurrir normal de la privacidad de los copropietarios, tales como caminar, hablar, correr muebles, el llanto de los bebés, utilización de las unidades sanitarias y/o duchas, etc, deberán ser probados de manera objetiva por parte del denunciante, acatando las normas descritas anteriormente. Es de anotar, que este tipo de sonidos, hacen parte del desarrollo normal de la vida en comunidad y deber ser vistos desde la perspectiva objetiva de la tolerancia, como principio rector de este Manual de Convivencia.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

c) En todo caso, se atenderán los estándares máximos permisibles de emisión de ruido que contempla el artículo 9 del Decreto 627 de 2006, así:

TABLA 1
ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES DE NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDO EXPRESADOS EN DECIBELES DB(A).

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos	55	50
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.	75	75
Sector C. Ruido Intermedio Restringido	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.	70	60
	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.	65	55
	Zonas con usos permitidos de oficinas. Zonas con usos institucionales.	80	75
Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	55	50
	Residencial suburbana.		
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria.		
	Zonas de Recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales.		

A manera de ejemplo, se explica mediante la siguiente gráfica, el número de decibeles que causa el sonido de algunos aparatos, con el fin de tener en cuenta dicha medición:

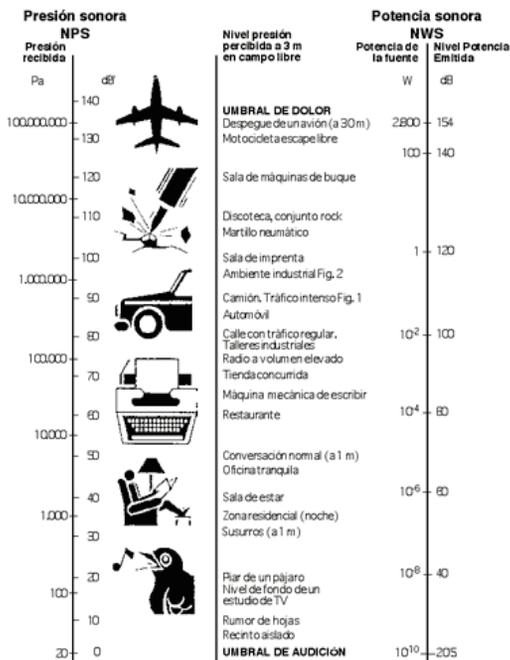


Fig. 5. Niveles sonoros de varios sonidos

- Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto, en las terrazas y las ventanas o ventanales de los apartamentos.
- Se prohíbe la realización de reuniones ruidosas o fiestas ruidosas en los apartamentos, pasajes de acceso a los apartamentos,

parqueaderos y en las terrazas de los apartamentos, de conformidad con las reglas descritas en la primera parte de este artículo; de igual forma está terminantemente prohibido gritar o hablar gritando en las zonas comunes del Conjunto solicitando la atención de personas o personal del Conjunto afectando el descanso de adultos mayores y de residentes convalecientes.

- Se sugiere a los fumadores el consumo moderado de cigarrillo en lugares adecuados, según la normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO), para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes. En todo caso, el Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, contará con una *Política de Prevención de consumo de sustancias psicoactivas y de cigarrillo*, y realizará campañas de prevención paulatinamente. Sin embargo, la Administración, el Consejo de Administración o el Comité de Convivencia podrán llamar la atención o incluso aplicar sanciones a los residentes cuyo consumo de cigarrillo u otras sustancias psicoactivas afecte objetivamente la tranquilidad de los demás copropietarios. En todo caso, queda expresamente prohibido el consumo de este tipo de sustancias en zonas comunes del Conjunto.
- Las actividades recreativas y/o festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales, deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta las reglas contempladas en la primera parte del presente artículo.
- La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles. No podrán obstruir con ningún elemento la movilidad al interior de los mismos.
- Evitar saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles. En todo caso, se respetarán las normas establecidas en la primera parte del presente artículo.
- Evitar utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generando ruidos o molestias.
- Hacer uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa en los apartamentos y en general cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial y no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche ni en la madrugada. Se debe conservar la moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas, evitando perturbar la tranquilidad de sus vecinos; se permitirán las serenatas siempre y

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

cuando no excedan más allá de las 12 a.m. y con una duración no mayor a dos horas. En todo caso, se respetarán las normas establecidas en la primera parte del presente artículo.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 8. De las Reformas Arquitectónicas y Estéticas: Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

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

En el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que tanto su apartamento como el Conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

Los bienes privados están constituidos por las construcciones correspondientes a las unidades unifamiliares ejecutadas sobre cada lote de propiedad privada y corresponden a la edificación definida en las escrituras del respectivo inmueble, las cuales deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

- a) La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Artículo 73 y 75, ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal). En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad

competente.

- b) Los propietarios en la última planta, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.

No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido y/o perturben el descanso de los vecinos. Para ello los horarios establecidos son:

- ✓ Lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00am – 4:00 pm. Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- ✓ Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con responsabilidad para recoger escombros son las empresas de aseo.



- No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Propietarios.
- Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o Administrador y siempre acatando normas ambientales. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.
- Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del Conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto Residencial.

- No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados.

El incumplimiento a las prescripciones de orden descritas anteriormente, en virtud a que producen una amenaza o daño en la infraestructura del Conjunto Residencial, serán calificadas por primera vez como Faltas Graves y su reiteración dará lugar a las acciones de índole legal que se consideren pertinentes.

Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:

- ✓ Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.
- ✓ La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras, con el fin de proteger los bienes y los intereses de los demás propietarios.
- ✓ Se dará previo aviso por escrito a la Administración contres (3) días hábiles de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
- ✓ En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
- ✓ Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad civil que a bien tenga interponer la víctima del daño.
- ✓ El residente (propietario y/o arrendatario) será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
- ✓ En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni a

la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin

- ✓ No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores, instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación del conjunto residencial entre otros. El no acatamiento de esta norma, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas anteriormente, relacionados con los trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 9. De las Zonas Comunes, Fachadas, Jardines y Terrazas: Son Bienes Comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del Conjunto Residencial. Así como aquellos bienes que permitan a todos y cada uno de las torres el uso y goce de su Unidad Residencial. Para ello se considera como bienes comunes los siguientes:

- ✓ Las áreas del terreno sobre las que se encuentran los bienes de uso común y en general todas aquellas que no formen parte de alguna unidad residencial.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- ✓ Las calles de acceso, que incluyen pavimento de rodamiento para vehículos, aceras peatonales, jardines exteriores en las áreas comunes, cuarto de basuras, etc.
- ✓ Las instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, cable TV y portería.
- ✓ En general cualquier otra área, instalación, construcción o artefacto, puesto o que se ponga en un futuro en la propiedad para beneficio común del conjunto.

Para proceder al disfrute de las zonas detalladas anteriormente, se deberán acatar las siguientes normas de conducta:

1. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
2. Las zonas comunes deben estar despejadas de todo tipo de artefactos u objetos de uso privado de residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes que vayan en contra de su estética, aspecto, limpieza y cuidado.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como o zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.

Los adultos responsables de los menores de edad, dentro de la copropiedad, responderán patrimonialmente por los daños que ocasionen dichos menores en las zonas comunes, jardines y parqueaderos.

La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes del Conjunto; en este caso, los que ocasionen el daño deberán asumir su correspondiente costo.

Deben tenerse en cuenta para los bienes comunes las siguientes disposiciones. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin:

- Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas.
- No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby, ventanas, parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento.
- No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial o perjuicio a los vecinos.

- Los propietarios, residentes y visitantes, se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del Conjunto.
- Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular.
- No se debe colocar en las escaleras, pasillos, corredores objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso.
- Velar porque su grupo familiar (hijos o visitantes) no realicen actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. En todo caso, se deberán atender los parámetros establecidos en el artículo 8 del presente Manual.
- Velar porque el grupo familiar (hijos visitantes) no jueguen en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como ascensores, pasillos, parqueaderos, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto.
- El consumo de tabaco no se permitirá, ni arrojar el humo, colillas, ni cenizas en las zonas comunes, por los ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, ventanas o fosos de servicio según *Resolución 01956 de 2008 (Por la cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco) artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 (Disposiciones por medio de las cuales se previenen daños a la salud de los menores de edad, la población no fumadora y se estipulan políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador y sus derivados en la población colombiana).*
- No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto.
- No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común.
- No se debe quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas. Solo se permitirá encender velas el día de las velitas en los sitios indicados por la Administración y acatando las normas de seguridad y limpieza. Lo anterior, en consonancia con lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos y zonas comunes del Conjunto.
- No se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, terrazas o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones sobre dicho documento.
- Está prohibido colocar tenderos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos y terrazas.
- No se permite colgar ni instalar artículos en el exterior de las ventanas.
- Al lavar los depósitos, evitar salpicar y/o arrojar agua o residuos hacia el exterior de las áreas comunes.
- No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras de Emergencia o lugares de amplia circulación.
- No se permite la siembra de plantas en los jardines comunes del conjunto por personas diferentes a las autorizadas por la Administración y que no sean las especializadas o destinadas para esa labor.
- No se deben sembrar árboles con crecimiento no apto o peligroso para la infraestructura del conjunto.
- Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de espejo o refractivas en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en Asamblea.
- Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; así mismo se le debe dar la función para la cual fue destinada y mantener un comportamiento adecuado.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará

como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 10. Del Uso de los Ascensores: De acuerdo a las recomendaciones generadas por el proveedor de servicio para el correcto uso y mantenimiento de los ascensores se debe tener en cuenta las siguientes normas de seguridad. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin:

- El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
- Se debe evitar que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores.
- En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, debido a los malos olores que se producen; en caso que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, dejando la zona limpia y seca. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de las mismas.
- Los ascensores no se deben sobrecargar del peso autorizado, en cada una de las cabinas de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o dañar su estructura y la persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios; en todo caso, debe protegerse el ascensor con la cubierta textil, cobertor o protector adecuado para evitar daños.
- Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
- No se debe mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores. Se prohíbe ingresar al ascensor bolsas de basura o residuos de cualquier tipo que generen goteo o malos olores, con el fin de transportarlos hasta el cuarto de basuras. Para ello, se permitirá el transporte de este tipo de elementos, siempre y cuando se encuentren debidamente dispuestos en bolsas que eviten goteo de residuos y/o malos olores.
- La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
- No está permitido arrojar basura en los ascensores, se debe mantener el aseo de los mismos.
- No está permitido jugar agresivamente, saltar, rayar los ascensores, ya que esto puede afectar su funcionamiento.
- Oprima moderadamente y una sola vez, el botón del piso al que se dirige arriba o abajo. El sistema intercomunicador opera al accionar el botón marcado con el símbolo de auricular; el intercomunicador suena en recepción alertando al encargado sobre la necesidad de evacuación de las personas atrapadas dentro de la cabina.
- En caso de incendio no use el ascensor.
- No golpee la superficie y/o el espejo, ni salte.
- No toque la superficie con telas o elementos húmedos o mojados y ásperos.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 11. De los parqueaderos: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin:

- Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o

- someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.
- Está prohibido suministrar combustible a los vehículos o motocicletas, al interior de los parqueaderos. **Sin perjuicio de lo estipulado en el parágrafo de este artículo, esta falta se calificará como Grave, por cuanto atenta de manera peligrosa contra la integridad del Conjunto Residencial.**
- No está permitido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros, ya que puede generar daños en las vías del conjunto residencial.
- Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia.
- Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes.
- El residente (propietario y/o arrendatario) debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.
- Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los garajes o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros. Se le recuerda a todos los propietarios y residentes mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso y la vida normal de los residentes del Conjunto.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- Los vehículos deben ser estacionados en las zonas de parqueo de cada inmueble destinado para esto, respetando las zonas verdes y parqueaderos ajenos y de visitantes, el vehículo no debe sobrepasar las líneas que lo delimitan, no deben invadir las zonas de circulación o zonas comunes.
- Solo es permitido parquear un automóvil o dos motocicletas por parqueadero.
- La entrada y salida de vehículos se controlará con la tarjeta que acredite al dueño del vehículo como residente del conjunto usuario del estacionamiento; ésta no deberá dejarse dentro del vehículo. El portero está autorizado a no permitir la salida del vehículo que no esté identificado con la ficha. De igual manera, se deberá registrar el baúl del automóvil en el momento de su salida. En caso de no permitir dicho control de seguridad, el vigilante informará de inmediato a la administración y dejará constancia escrita el Libro de Minuta. Lo anterior, acarreará la respectiva sanción para residente.
- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) que sean dueños de motocicletas, en el momento de la salida o entrada del Conjunto, deben quitarse el casco para verificar su identidad.
- Al ingresar a la zona de parqueadero deberá encenderse las luces del vehículo.
- Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas cuya prohibición determine la Administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
- No se permite el uso de los parqueaderos, para bodegaje, almacenamiento de material mobiliario o de maquinaria.
- Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del Conjunto Residencial y personas que no tengan licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo motocicleta, tal como lo exige el Ministerio de Transporte.
- Se generará un costo para el parqueadero de visitantes, de la siguiente manera:
 - ✓ Las dos (2) primeras horas serán gratis.
 - ✓ La hora y/o fracción adicional, tendrá un costo de Mil Quinientos Pesos (\$1.500.00). Este valor se ajustará anualmente de conformidad con el Índice de Precios al Consumidor fijado por el DANE.

Tales vehículos deben ser identificados por una ficha que debe dejarse en el parabrisas del vehículo.

- No se permitirá el estacionamiento de manera temporal ni permanente en los parqueaderos de visitantes de ningún tipo de vehículo perteneciente a algún residente sin la debida aprobación

en la asamblea de copropietarios, salvo fuerza mayor o caso fortuito o en casos especiales por reparaciones a bienes comunes de la copropiedad, con la autorización previa de la administración y mientras cesan las obras correspondientes que dio lugar a su permiso.

- Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo de cada propietario, puestas en orden y con su respectiva seguridad.
- Se prohíbe utilizar el pito de su vehículo o moto dentro del Conjunto Residencial, ya que es un factor de contaminación auditiva.
- Los residentes, propietarios, o visitantes, deben abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del Conjunto Residencial frente a la portería, puesto que la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas, incluyendo las discapacitadas, incluso para camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos.
- Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) y/o visitantes que utilicen los parqueaderos del primer piso (plazoleta) deben estacionar sus vehículos de frente a las unidades residenciales, esto con el objetivo de evitar el ingreso de gases de combustión al interior de los inmuebles.
- Se prohíbe arrendar el parqueadero a personas ajenas al conjunto.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 12. De Los Salones Sociales: Los salones sociales se encuentran habilitados para actividades asignadas a su uso social. Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

El valor del alquiler del salón social será fijado por la Administración del conjunto, en consenso con el Consejo de Administración, cuyo costo será ajustado anualmente, de acuerdo al incremento del IPC, en caso de que dichos órganos no hayan establecido su incremento. El valor del alquiler se consignará en efectivo en la cuenta del Conjunto y se presentará copia de la consignación a la Administración para hacer la reserva del salón.

Deberá dejarse un depósito en efectivo por la suma fijada por la administración, el cual será reintegrado una vez se realice la verificación del inventario del salón y se encuentre todo conforme a la entrega. El aseo del salón social estará incluido dentro del valor del alquiler del salón. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

El horario del Salón Social es el siguiente:

- ✓ Domingo (cuando el lunes no es festivo) a jueves hasta las 10 P.M.
- ✓ Para eventos especiales los viernes y sábados hasta la 1:00 A.M. y el día Domingo antes de festivo hasta la 1:00 A.M.

El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para el cumplimiento del horario establecido.

Se debe apartar el salón social con ocho (8) días hábiles de anticipación y se entregará un inventario del salón. Las reuniones sociales solo están permitidas en los salones destinados para ello; por tanto, no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad, ni ingerir alcohol en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento.

Está prohibido fumar dentro del salón social, según Resolución 01956 de 2008, artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009.

Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto dentro de los salones sociales, después de finalizada la actividad y procurar dejar el salón en las mejores condiciones de aseo.

La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.

Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 13. Del Uso Del Gimnasio: El Gimnasio es de uso exclusivo de los residentes (propietarios y/o arrendatarios) del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, que se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración. Se podrá ingresar invitados, de conformidad con los lineamientos que fije la Administración para tal fin. Es de aclarar que el no acatamiento de estas normas, dará lugar a una sanción de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin.

Para el uso del gimnasio de debe vestir con ropa y zapatos deportivos. De igual manera, se debe contar con los elementos de aseo respectivos, tales como elementos para secar el sudor y desinfectante para el aseo de las maquinas, una vez se culmine su uso personal.

Se recomienda a los propietarios y residentes hacerse un chequeo médico para su respectiva valoración antes de hacer uso del gimnasio, ya que el uso inadecuado del mismo puede causar problemas a la salud y la administración no se hará responsable por las situaciones que se puedan presentar.

El horario de uso del gimnasio será el que establezca la Administración del Conjunto.

Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

No está permitido el ingreso de menores de 14 años de edad al gimnasio sin estar acompañados de padres o adultos responsables.

No se permite ingresar bajo estado de embriaguez o sustancias alucinógenas.

No se permite ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas; únicamente agua o bebidas hidratantes.

No está permitido ingerir alimentos dentro del gimnasio ni ingresar envases de vidrio.

Se prohíbe arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.

No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares, como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

No está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio.

De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 14. Del BBQ: El uso del BBQ será los días, en los horarios y bajo los costos establecidos por la Administración. Solo podrá ser utilizado por los residentes (propietarios y/o arrendatarios) del Conjunto, sus familias y sus invitados. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

El turno para usar la zona de BBQ se debe solicitar únicamente por el copropietario o residente del Conjunto, notificando con una anticipación de tres (3) días hábiles a la Administración, identificando fecha, horario, nombre, interior y número de torre y apartamento del residente que lo va a utilizar.

Dentro del área de BBQ se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.

Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la administración las novedades presentadas. Lo anterior se verificará a través y/o nota en la minuta de vigilancia.

En caso de que el usuario responsable no acceda al uso de la zona de BBQ el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente.

El residente (usuario) responsable deberá entregar a la Administración un

valor de \$100.000 pesos como depósito, por la reservación de dicha zona, este dinero será devuelto si entrega todo en conformidad a más tardar pasados 48 horas del evento.

El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona de BBQ, durante su uso. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño, serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el residente (usuario responsable).

La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.

El responsable del evento es el garante del comportamiento inadecuado de sus invitados y asumirá las sanciones a que hubiere lugar.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.

En caso de presentarse riñas que pongan en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales al Conjunto Residencial, se calificará como falta grave y se tomarán las acciones legales a que haya lugar.



Artículo 15. Del Parque Infantil: El horario de uso del parque infantil será de 8:00 a.m., y hasta las 8:00 p.m., después del horario establecido el vigilante recorredor procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.

Los menores de doce (12) podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado. El Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto responsable; sin embargo, se prestará la vigilancia debida por parte del Conjunto, más no el acompañamiento de los menores de edad.

La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en la zona del parque infantil.

No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas.

No se permite que los niños mayores de 12 años en la zona del parque infantil y corredores anexos monten bicicleta, patines, monopatín, patinetas, vehículos a control remoto de alta velocidad o jueguen fútbol, voleibol y baloncesto. Los daños que se generen deben ser asumidos por los padres del menor.

El parque infantil es para uso exclusivo de los menores de edad del Conjunto, motivo por el cual no es área para pasear a la mascota, área de juego de la mascota o zona para que la mascota haga sus necesidades.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.

Artículo 16. De las normas de conducta y seguridad para los menores de edad: Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

- ✓ Todo niño menor de doce (12) años para salir del Conjunto deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
- ✓ Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados del Conjunto.
- ✓ Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.
- ✓ La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.
- ✓ Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración o al Consejo de Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.
- ✓ Los menores de edad tienen prohibido destinar las zonas comunes para la realización de fiestas, como también para hacer celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.
- ✓ Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del

Conjunto.

Quando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la Administración, a sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso. Los llamados de atención y las sanciones a que hubiere lugar se aplicarán a sus padres como responsables de sus hijos.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 17. Uso De La Piscina: El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de esta no tiene costo alguno y es para todo el grupo familiar. El costo para el uso de la piscina por parte de visitantes, será fijado por la Administración. Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

El horario de uso de la piscina y la zona húmeda, será fijado por parte de la Administración.

La Ley 1209 de 2008 y Decreto Reglamentario 2171 de 2009 establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios. El Reglamento de Uso de la Piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este Manual.

- DISPOSICIONES ESPECIALES. Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el Reglamento de Uso de las Piscinas antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:
 - ✓ Ducharse con jabón antes de entrar en la piscina.
 - ✓ El uso se hará siempre con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- ✓ Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
- ✓ Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable.
- ✓ Los infantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina.
- ✓ No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
- ✓ No correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
- ✓ Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.
- ✓ No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina
- ✓ No utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos corto punzantes.
- ✓ No ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.
- ✓ No utilizar balones, flotadores de icopor o fibra y similares que por su tamaño o uso obstaculicen o molesten a los demás bañistas
- ✓ Respetar las clases y áreas utilizadas para éstas, en las horas fijadas.
- ✓ No se permite ingerir licor, ni comida. Las personas en estado de embriaguez serán retiradas.
- ✓ No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
- ✓ No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
- ✓ No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
- ✓ Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario.
- ✓ Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.
- ✓ Está prohibido hacer uso del área de la piscina en

compañía de animales domésticos.

- ✓ El uso de vestido de baño (pantaloneta, bikini, pareo, salida de baño, gorros, etc.), solo debe utilizarse en las áreas húmedas, vestier y piscina; nunca ubicar estas prendas en separadores, divisiones o muros en las zonas húmedas.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 18. Uso de la cancha de SQUASH: El uso de la cancha de squash es permitido a todos los residentes del Conjunto. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

El uso de la cancha de squash no tendrá costo para los residentes.

Los menores de trece (13) años pueden usar la cancha de squash siempre y cuando estén acompañados de un adulto responsable y dejar autorización de uno de los padres de familia.

Un residente del Conjunto puede jugar con un invitado; pero personas que no habitan en el Conjunto no pueden alquilar la cancha.

Los residentes son responsables de la conducta de sus invitados. Siempre estos deben estar acompañados por el anfitrión durante el tiempo que permanezcan en la cancha.

Solamente son permitidas para la cancha de squash suelas de caucho blancas o incoloras – transparentes en el calzado de los jugadores, con el fin de no dañar el piso en madera.

No está permitido usar cintas de color en las raquetas de squash, pues éstas manchan y deterioran las paredes.

Solamente está permitido jugar con bolas y raquetas de squash reglamentarias. Está prohibido usar bolas de tenis, raquetbol, fútbol, etc.

18 La entrada de cualquier tipo de bebidas (gaseosa, licor, etc.) o comestibles a

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

la cancha de squash está absolutamente prohibida.

Toda manifestación excesiva de ruido, mala conducta, falta de cortesía o faltas al reglamento inhabilitan al jugador para juegos posteriores.

Los daños causados en la cancha de squash por los usuarios de los mismos, serán cancelados en su totalidad por quien los ocasiona.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 19. Uso de dos Carros de Mercado: Los residentes (propietarios y/o arrendatarios) deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

- ✓ Una vez utilizados los carros de mercado, se deben dejar ubicados en el espacio destinado para ello.
- ✓ No se permite retener por más de 30 minutos los carros de mercado dentro de los apartamentos.
- ✓ Está prohibido dejar los carros abandonados en los pasillos de las torres o al interior de los ascensores.
- ✓ Está prohibido utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles, mudanzas o actividades similares.
- ✓ Está prohibido utilizar los carros de mercado para bajar desechos que se deban disponer en el cuarto de basuras del Conjunto.
- ✓ Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el propietario, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.
- ✓ Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el propietario.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 20. De las Mudanzas: El propietario o administrador del inmueble presentará en la Administración una carta informando los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado.

Para el proceso de mudanza de las instalaciones del Conjunto, el propietario, deberá:

Realizar a través de comunicación escrita o mediante correo electrónico, la solicitud para cualquier entrada o salida de muebles, enseres o trasteos completos, con tres (3) días hábiles de anticipación.

Dejar en la recepción un depósito equivalente a \$100.000 para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. En caso que hubiere daño no se realizará la devolución y se notificará a la Administración para que realicen la valoración correspondiente del hecho.

Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza, asimismo deberá tenerse en cuenta la normatividad para el uso de los ascensores.

El horario establecido para la realización de mudanzas será el siguiente:

- ✓ Lunes a viernes: 8 a.m hasta las 5 p.m.
- ✓ Sábado: 8 a.m. hasta las 4 p.m
- ✓ Domingos y Festivos: No se permite

Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas por la Administración.

Para los trasteos, entrada o salida de cualquier tipo de mueble, cajas o electrodomésticos, se habilitará únicamente un ascensor que tendrá su respectivo cobertor de protección.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020



Artículo 21. Tenencia de Mascotas: Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

Se mantendrá un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas. Los tenedores de mascotas deberán acercarse a la Administración para dejar copia del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones. En este registro debe constar necesariamente:

- ✓ Nombre del ejemplar;
- ✓ Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor;
- ✓ Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación;
- ✓ Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia, la administración y el consejo de administración.

Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce. Será obligatorio renovar el registro anualmente.

El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así:

- 1) Sanciones pecuniarias en los términos del presente reglamento,
- 2) Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.

Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro y fuera del conjunto.

En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal (depende de la raza – ver Ley 1801 de 2016), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

Las mascotas deberán ingresar al conjunto por la zona de parqueadero del

nivel superior (primer piso).

Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar, lavar y desinfectar la zona afectada, inclusive si es orina.

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 los residentes o visitantes.

Para las razas caninas consideradas como peligrosa deberá darse cumplimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016.

Se reserva negar la autorización de ingreso al Conjunto a las razas peligrosas, si el tenedor del canino es menor de edad o no portan el permiso y las pólizas respectivas.

Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o personas cuidadoras, los propietarios deben recibirlos en la portería del conjunto. Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros, el dueño deberá llevar su mascota hasta un área aledaña al Conjunto donde el cuidador lo recibirá.

Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto

El uso del ascensor estará autorizado para las mascotas. Se podrá utilizar sí y solo sí el ascensor esté desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso del mismo. El residente que ingrese con su mascota al ascensor debe cumplir con las normas de seguridad e higiene. El incumplimiento de las mismas ocasionará que se restrinja el uso de ascensor para el residente y su mascota. Si la mascota llegará a realizar sus necesidades fisiológicas en el ascensor, su dueño o tenedor deberá limpiarlo, asearlo y desinfectarlo cuidando debidamente la estructura del ascensor. Este hecho podrá ser verificado por medio de la cámara cuando el responsable no cumpla con esa obligación, y en ese caso se le comunicarán las respectivas sanciones, que incluirán el costo de limpieza y aseo que se cargará a la factura del mes siguiente.

Las mascotas no pueden ingresar a los salones sociales, salón juegos, BBQ, gimnasio y zonas húmedas.

Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.

Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota y la tranquilidad de los residentes.

Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligrosos) ante la Alcaldía, en el SIRAB – Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, según la Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá.

Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su correa o trailla

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

correctamente puesta; las mascotas que se determinen como raza peligrosa, debe mantener puesto el bozal. Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos, de conformidad con el artículo 126 de la Ley 1801 de 2016, aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros.
2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
3. Caninos 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, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 22. Manejo de Basuras y Escombros. Todos los residentes podrán disponer de sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros, los cuales hace parte de la Política Ambiental del Conjunto Residencial:

Los residuos sólidos deben ser clasificados según su naturaleza para facilitar las labores de reciclaje; esto es, los reciclables en bolsa blanca y los no reciclables (orgánicos) en bolsa negra. Además, se deben realizar campañas de reciclaje y una capacitación adecuada para el mismo, para toda la comunidad. La Administración fijará la Política Ambiental del Conjunto, la cual hará parte integral del presente Manual.

Disponer las basuras en bolsas plásticas debidamente cerradas o anudadas, las cuales deben ser ubicadas en los respectivos contenedores (tanques), evitando obstaculizar el ingreso de los residentes al cuarto de basuras.

No se permite el desplazamiento de desechos que generen goteo de residuos por los ascensores y escaleras del conjunto; este tipo de prácticas ocasionará sanción a quienes las cometan.

Se prohíbe dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, o en el ascensor, en espera de que las recoja el personal de aseo del Conjunto Residencial. Las basuras o desperdicios solo podrán ser colocadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección.

Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos.

No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

Los contenedores de basura ubicados en las plazoletas, zonas verdes y áreas inmediatamente externas al Conjunto Residencial únicamente son para depositar basuras menores y no bolsas con desechos mayores (superior a un kilo de peso).

No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojadas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial.

No está permitido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados de acuerdo con lo estipulado por el sistema de gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Parágrafo: El incumplimiento a las prescripciones de orden indicadas en el presente artículo, se calificarán como faltas leves, por primera vez. Su reiteración por segunda vez, se calificará como falta moderada; y su reiteración por tercera vez o más, se calificará como falta grave.



Artículo 23. Reglamentación y Sanciones: La infracción a cualquiera de las normas aquí estipuladas y en general a las contempladas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, acarreará las siguientes sanciones:

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- ✓ Cuando se incurra por primera vez en el incumplimiento de las normas acá contempladas, se hará una amonestación escrita.
- ✓ Cuando se presente reiteración de la conducta sancionable, se hará citación de los involucrados a reunión del Comité de Convivencia, quienes definirán las circunstancias de modo, tiempo o lugar para ajustar la situación.

En todo caso, aun cuando se presente por primera vez una conducta de tal magnitud, el Administrador del Conjunto tendrá la posibilidad de graduar la gravedad de la falta, bajo los siguientes parámetros objetivos:

- ✓ **Falta Leve:** De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.
- ✓ **Falta Moderada:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.
- ✓ **Falta Grave:** Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

En todo caso, se podrán imponer las siguientes sanciones para la comisión de faltas graves:

- ✓ Habrán sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- ✓ Habrá lugar a reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- ✓ Limitaciones en el uso y goce de zonas comunes no esenciales, tales como salones sociales, parques, parqueaderos visitantes, entre otros.

Artículo 24. Multas Establecidas: Para el caso de conductas sancionables y la imposición de las sanciones, se han categorizado tres (3) niveles de gravedad en las faltas, previa aplicación del procedimiento descrito en este Manual:

Falta Leve	1/4 parte de la Cuota de Administración
Falta Moderada	1/2 Cuota de Administración
Falta Grave	1 Cuota de Administración

El valor de la Cuota de Administración será del canon más alto.

Parágrafo: La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave. La reincidencia en una falta grave, será revisada por el Consejo,

quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las 10 cuotas de administración o la necesidad de interponer una querrela policiva. Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses.



Artículo 25. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia y por ende al Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 artículo 59): Cuando se tenga conocimiento por parte de la Administración de un hecho sancionable, se hará un requerimiento por escrito con indicación del plazo de tiempo para ajustar la situación, la norma quebrantada e informando sobre el valor de la sanción impuesta que no podrá ser mayor a la establecida dentro de este reglamento.

Si se reincide se citará al propietario o residente infractor al Comité de Convivencia. Si no atiende estos procedimientos, se impondrá la sanción correspondiente y se adelantará una querrela policiva ante la respectiva entidad reguladora. (Estación o Inspección de la policía, Alcaldía Local).

Parágrafo: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento de acuerdo a lo establecido por la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- ✓ Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado, para lo cual la Administración contará con siete (7) días hábiles.
- ✓ Se citará a descargos por parte del Administrador al presunto infractor. Una vez terminado la reunión de descargos el Administrador contará con siete (7) días hábiles para recaudar más pruebas (si es necesario).
- ✓ La conclusión de los descargos deberá ser comunicado por parte del Administrador de forma escrita al residente(s) implicado(s) en un plazo de cinco (5) días hábiles. De no comprobarse los hechos el caso se archivará.
- ✓ Una vez comprobado la infracción a la convivencia por parte del residente(s) se dispondrá de tres (3) días hábiles para que la conducta se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, de cumplirse el requisito el caso será archivado dejando una constancia por escrito por parte de la Administración.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

acuerdo al este manual. De no ajustarse la conducta o hacer caso omiso durante el tiempo establecido, se dará traslado el caso al Comité de Convivencia, órgano que dispondrá de cinco (5) días hábiles para dar solución del problema.

Si no se logra establecer una solución, vencido el plazo con el Comité de Convivencia, se podrá publicar en lugares de amplia circulación la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

Posterior a la publicación se remitirá al Consejo de Administración en término máximo de cinco (5) días hábiles para que se decida sobre la sanción a aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción, daño causado y la reincidencia de la conducta. Para esta reunión la Administración deberá convocar a los miembros del Consejo a través de una citación por escrito, un resumen de lo ocurrido y la relación de las pruebas recaudadas; de tal reunión deberá levantarse un acta en la cual se relacione la determinación y criterios de la imposición de la sanción, la cual deberá ser enviada al residente(s) implicado(s) durante un término de tres (3) días hábiles posteriores a la reunión del Consejo de Administración.

Una vez comunicada puede generarse la impugnación de la decisión dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, el dinero recaudado por las sanciones deberá ser consignado en la cuenta corriente del Conjunto.

Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo período, junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía ejecutiva judicial.

Si no se atienden los últimos procedimientos, se interpondrá una querrela policiva ante las entidades competentes para conocer la problemática suscitada, ya sea ante la unidad o estación de policía correspondiente o inspección de policía, unidades de conciliación de las alcaldías locales, entre otros, contra el propietario o residente infractor.

Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración. Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de policía, el Consejo de Administración impondrá a los infractores de las normas contenidas en este Reglamento de Convivencia y las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

Artículo 26: De los Organismos de control y convivencia

Asamblea: Todos los propietarios están obligados a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias y en su defecto deben enviar poder escrito autorizando a una tercera persona. La asistencia a las mismas se verificará al comienzo y al final de la misma, mediante la firma del asistente y la no asistencia ocasionará la multa descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las personas que deseen postularse como miembros del Consejo de Administración o Comité de Convivencia deben encontrarse al día en cuotas extraordinarias y no tener sanciones. (Ley 675 de 2001).

Consejo de Administración: Todas aquellas personas que deseen postularse al Consejo de Administración deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria. Así mismo, deberán ser responsables y asistir a las reuniones programadas del Consejo de Administración y cumplir a cabalidad las funciones otorgadas por la Ley 675 de 2001. La no asistencia a Tres (3) reuniones del Consejo de Administración, acarrea suspensión total de sus funciones como Consejero y no podrá integrar nuevamente este órgano de control, en la próxima elección del mismo.

De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento del Conjunto Residencial Torres de Hayuelos, al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines. Para facilitar esta finalidad como mecanismo de autorregulación de su gestión voluntaria se expiden las siguientes prescripciones de orden:

- ✓ **De la Integración y Elección:** El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre ésta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma y las políticas de la copropiedad dentro de las limitaciones a que haya lugar.

Para desempeñarse como miembro del Consejo de Administración es condición necesaria ser "propietario" (titular de dominio), no pudiendo ejercerse por "representación" ni tampoco ejercerlo un arrendatario.

El Consejo de Administración será integrado por un número impar de cinco (5) principales (presidente, vicepresidente y 3 vocales o consejeros) y cinco (5) suplentes; todos propietarios, elegidos en la Asamblea de copropietarios, por un período de un (1) año.

El Consejo de Administración se conformará a través del mecanismo de votación, por cargo a desempeñar de acuerdo al compromiso de las funciones a cumplir.

Podrán postularse aquellos copropietarios que se encuentren a paz y salvo al momento de su elección. Podrán ser elegidos para conformar el Consejo de Administración aquellos copropietarios que estén presentes en la asamblea o que por escrito hayan comunicado su intención de participar en este organismo. No podrán presentarse a dicha elección, los copropietarios que hayan sido suspendidos en el año inmediatamente anterior. Tampoco podrán presentarse a dicha elección, los copropietarios que hayan tenido sanciones de índole convivencial, en el año inmediatamente anterior.

- ✓ **De los Principios Orientadores:** Los miembros del Consejo observarán los siguientes principios:

Confidencialidad: El consejero se abstendrá de efectuar cualquier comentario sobre los asuntos oficiales tratados en las sesiones y fuera de ellas y menos referirse en las confidencias a las posiciones o simples intervenciones de uno o más consejeros en particular. Esto garantiza el amparo que deben tener quienes con sus decisiones responden ante la comunidad y la ley.

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

Transparencia: El consejero actuará en todo momento con total transparencia. La administración dejará constancia en las Actas de todas las deliberaciones y decisiones adoptadas, de manera que sean fácilmente identificables por sus sucesores o terceros calificados, habilitados legalmente. De igual forma, se actuará sin ningún tipo de interés económico, sin pretender o aceptar favorecimientos personales, sin tener favorecimientos por terceros, ni aceptar dadas o participar en conflictos.

Actuación Colegiada: El consejero nunca actuará a título individual en su función, excepto cuando haya sido expresa y conjuntamente delegado por el Consejo de Administración y esta delegación conste en acta. Sus actuaciones estarán regidas por la equidad y dirigidas en beneficio de los copropietarios.

Observación De Conductos: Cualquier observación del Consejo de Administración como organismo o de un consejero como individuo sobre las empresas o personas contratadas, para prestar diversos servicios en el Conjunto, serán formuladas a través del Administrador. Solo existirá excepción a esta regla en casos en los que por ausencia de éste no se pueda acudir a esta persona y la intervención del consejero sea inaplazable y urgente.

Responsabilidad: Cada consejero en forma particular y el consejo en su calidad son responsable de las decisiones adoptadas durante su función, exceptuando aquellas en las que salvó expresamente su voto. Esta responsabilidad se prolongará aún después de haber sido relevado, siempre que se trate de materias sobre las cuales haya tenido que actuar en función de su cargo.

Puntualidad: Los miembros del consejo asistirán puntualmente y con regularidad a todas las reuniones programadas y comunicadas con anterioridad.

Cumplimiento: Los miembros del consejo cumplirán con las tareas concernientes al consejo y las de los comités que conformen, con el compromiso con el que se dispusieron ante la asamblea.

Respeto: En el desempeño de su función, el Consejero observa el debido respeto por aquellos que participen en propiedad o como invitados a las sesiones. Esta misma conducta será observada por el Consejero en cualquier evento en el que se desempeñe como tal o como representante de la copropiedad. Se respetarán en todo momento las diferencias conceptuales entre consejeros y propietarios o residentes y se actuará dentro los límites de la mesura y la tolerancia.

Conflicto de Intereses: En la toma de decisiones, el consejero en forma individual o el consejo en forma colegiada deben anteponer los intereses del conjunto a los intereses personales o de grupo. En cualquier caso, cuando se deba decidir sobre un asunto en el que algún consejero tenga intereses, éste deberá obligatoriamente declararse impedido.

Prerrogativas: Ningún consejero puede ser acreedor de prerrogativas o tratamientos especiales y/o preferenciales, en razón a su condición de miembro principal o suplente del Consejo de Administración. Así mismo, no podrá arrogarse derecho alguno especial sobre los bienes del Conjunto, aprovechando su condición.

Idoneidad: En su papel como Consejero, el copropietario se compromete a aplicar su máxima diligencia y conocimientos en pro de los intereses de la copropiedad, sin perder la objetividad del trabajo en equipo como parte del consejo.

En cualquier caso, todos y cada uno de los miembros del consejo, tanto principal como los suplentes, desarrollarán sus funciones como personas elegidas ejemplo de su comunidad y por ello deben establecer una serie de valores y normas por las cuales se deben regir.

- ✓ **De los derechos y deberes:** Los miembros del Consejo ejercerán su cargo "Ad Honorem" y cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuarán siempre en función del bien común.

Es deber de los miembros del Consejo estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad.

- ✓ **Funcionamiento:** El Consejo de Administración es un órgano de administración y control, que tiene la tarea, según la Ley 675 de 2001, de tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Estos fines, según la misma normatividad, son: administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados para preservar la vida en comunidad.

Son funciones generales del consejo:

- a. Rendir anualmente un informe sobre el cumplimiento de los objetivos de la Asamblea anterior, tanto en Asamblea General como en asambleas extraordinarias.
- b. Proponer reglamentos de funcionamiento a la Asamblea General y al interior del Consejo.
- c. Verificar los gastos presupuestales que apruebe la Asamblea General o el Consejo.
- d. Ser ejemplo de conciliación y pro actividad.
- e. Designar todos los comités, excepto aquellos que sean específicamente determinados por la Asamblea.

Son funciones específicas del Consejo de Administración:

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

- a) Aconsejar sobre la mejor forma de realizar los trabajos.
 - b) Examinar los libros de la administración en caso de duda.
 - c) Vigilar que se cumpla con el Reglamento de Copropiedad.
 - d) Procurar que se cumplan las decisiones de la Asamblea.
 - e) Informar al administrador sobre irregularidades de la propiedad horizontal y
 - f) Apoyar al administrador en su gestión.
- b. Vigilar que los miembros que están en posiciones de responsabilidad estén cumpliendo con sus obligaciones y, en general, controlar la buena marcha del Consejo.
 - c. Posesionar los nuevos miembros del Consejo en casos de dimisión o sanción de otros miembros.
 - d. Firmar las Actas de Consejo.
 - e. Informar al Consejo cuando se separe temporalmente de sus funciones, delegando como encargado al Vicepresidente para su reemplazo.

- ✓ **Reuniones:** Para cumplir con esas funciones el Consejo de Administración hará reuniones frecuentes, mínimo Una (1) mensual, a la cual asistirán los miembros principales y los suplentes, buscando asegurar el quórum.

Las reuniones se programarán en cada reunión previa, para verificar y asegurar que haya quórum para la siguiente reunión programada.

- ✓ **Ausencias:** La ocurrencia de las ausencias a sesiones o eventos programados por el Consejo de Administración como su justificación constara en acta.
- ✓ **Sanciones por no asistencia:** Si un miembro del consejo no asiste a 3 reuniones sin justa causa se declarará vacante su nombramiento, siendo reemplazado por el suplente de mayor votación lograda en asamblea y así sucesivamente para con los demás Consejeros.
- ✓ **Decisiones:** Para tomar una decisión se debe contar con un número equivalente a la mitad más uno de los miembros principales.
- ✓ **Actas de reunión de Consejo:** Las actas de las reuniones serán elaboradas por el administrador y revisadas y aprobadas por el presidente o vicepresidente del Consejo de administración antes de ser publicadas. Las actas de reunión serán dadas a conocer a todos los miembros vigentes del Consejo de administración.

- ✓ **Funciones del Vicepresidente.** El Vicepresidente tendrá las siguientes funciones:

- a. Ejercer las funciones del Presidente en su ausencia.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el Presidente.
- c. Ejecutar todas las demás funciones que le sean propias del ejercicio de su cargo, de conformidad con lo establecido por la ley y en los presentes estatutos del Consejo y Comités al que pertenezca.

- ✓ **Funciones de los Principales.** Los Principales tendrán las siguientes funciones:

- a. Asistir a las reuniones del Consejo y participar de las deliberaciones con voz y voto.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el Presidente.
- c. Participar activamente en los comités.

- ✓ **Funciones de los Vocales o Suplentes.** Los Vocales tendrán las siguientes funciones:

- a. Asistir a las reuniones del Consejo y participar de las deliberaciones con voz y sin voto.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el Presidente.
- c. Reemplazar a los miembros principales del Consejo en sus ausencias temporales.

Comité de Convivencia: Todas aquellas personas que deseen postularse al comité de convivencia deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria. De igual manera,

De las Funciones de los Miembros

- ✓ **Funciones del presidente.** El Presidente del Consejo será el líder del grupo de consejeros elegidos por asamblea, elegido para un período de un año y tendrá las siguientes funciones:
 - a. Presidir todas las reuniones del Consejo.

 <p>TORRES DE HAYUELOS</p>	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

no podrán postularse personas quienes hayan sido sancionadas por incumplimiento a normas convivenciales, en el año inmediatamente anterior a la elección.

El comité de convivencia se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto residencial, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

El comité de convivencia realizará actividades de integración, talleres y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el presente Manual de Convivencia y las políticas que fije la Administración en procura de una sana convivencia. Estas actividades se ejecutarán de común acuerdo con el Consejo de Administración y con el apoyo del Administrador.

✓ **Funciones del Comité de Convivencia.** El presidente del Comité de Convivencia presidirá las audiencias de resolución de conflictos y tendrá como funciones principales las siguientes:

- Representar al Comité de Convivencia tanto interna como externamente y llevar la vocería de dicho órgano.
- Velar porque no se viole el debido proceso dentro de los procedimientos que se efectúen.
- Firmar conjuntamente con las partes en conflicto las actas de compromiso de convivencia ciudadana.
- Firmar, conjuntamente con el secretario, las solicitudes de aplicación de sanciones reglamentarias dirigidas a la Administración o al Consejo de Administración según sea el caso.
- Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, cuando sea citado por este órgano.
- Presidir las actividades sociales que sean delegadas por el Consejo de Administración.

✓ **Prohibiciones del Comité de Convivencia.** Al Comité de Convivencia le está prohibido derogar o modificar el Manual de Convivencia que aquí se expide, alterar las funciones asignadas, los procedimientos o los protocolos, variarlos o apartarse de ellos.

✓ **Procedimiento Para La Solución De Conflictos.** Los conflictos se regulan de manera pacífica y constructiva. Para tal fin, se deben atender los siguientes principios para realizar la solución de los conflictos que se presenten al interior del Conjunto Residencial:

- Se escucha con atención, respeto y por separado los planteamientos de las personas en conflicto.

- Se concentra el análisis en intereses reales.
- Se utilizan herramientas objetivas como el Reglamento de propiedad horizontal y el Manual de Convivencia.
- Se expresan derechos afectados.
- Se plantean soluciones concretas, que se plasmarán en un acta de compromiso.

✓ **Definición de Actas de Compromiso de Convivencia Ciudadana.** Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan un acuerdo de voluntades, resolviendo las diferencias surgidas por el comportamiento contrario a las reglas de convivencia ciudadana de una de ellas.

✓ **Objeto de las actas de compromiso de convivencia ciudadana.** Tienen por objeto el compromiso de un cambio voluntario, luego de un comportamiento contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sin embargo, sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso, de la medida correctiva correspondiente.

✓ **Contenido del acta de compromiso de convivencia ciudadana.** El Comité de Convivencia diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, los plazos, la fecha, el lugar y las condiciones materia del mismo.

✓ **Modificación al Manual De Convivencia.** Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General; también por el Consejo de Administración que podrá proponer modificaciones o mejoras, cuando las circunstancias lo ameriten, siendo posteriormente ratificadas por la Asamblea General de propietarios con carácter ordinario o extraordinario.

✓ **Cumplimiento del Manual De Convivencia.** Este Manual es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto, ya sea en calidad de propietarios o arrendatarios; también para las personas que lo visiten temporalmente y para el personal que trabaje en él o para el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia del Manual a los arrendatarios, moradores y tenedores, lo mismo que difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener copias de este Manual en la Oficina de Administración para su venta a cualquier propietario, residente o

 TORRES DE HAYUELOS	Manual de Convivencia Conjunto Residencial Torres de Hayuelos		COPIA CONTROLADA
	COD. CRTH-MN-CN	VERSION. 001	F: 12-08-2020

visitante en cualquier momento.

su reunión del -----, según consta en Acta No----- del libro de actas de Asambleas.

Artículo 27. De las normas de evacuación en caso de terremoto

- ✓ Si se encuentra al interior de su unidad privada, mantenga la calma y ubíquese en las zonas de seguridad del mismo, procure protegerse de la mejor manera posible, permaneciendo donde está.
- ✓ Manténgase alejado de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
- ✓ Evite ubicarse debajo de objetos colgantes.
- ✓ Manténgase retirado de bibliotecas, gabinetes o muebles pesados que podrían caerse o dejar caer su contenido.
- ✓ Evite utilizar los ascensores durante el sismo.
- ✓ Conserve la calma.
- ✓ Si se encuentra en las zonas comunes del conjunto, asegúrese de estar a salvo de cables, postes, árboles y ramas, escaleras exteriores, chimeneas, macetas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
- ✓ Durante el sismo evite gritar, correr, empujar.
- ✓ De ser posible, cierre las llaves del gas, desconecte la alimentación eléctrica. Evite prender fósforos o cualquier fuente de incendio.
- ✓ Atienda las indicaciones impartidas por la brigada de emergencias.
- ✓ Utilice las rutas de evacuación debidamente señalizadas dentro del Conjunto Residencial.

FIN

Artículo 28. Aprobación del Manual De Convivencia.

Vigencia: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación por parte del órgano encargado para tal fin.

Cumplimientos Adicionales: Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía (Ley 1801 de 2016)

El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria, en