

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ART.3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART.4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: "es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios".

ART.6: Todo residente 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. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ART.7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita 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 agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADERO

ART.1: Los parqueaderos son comunitarios y de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente dado mediante sorteo organizado por la administración. Para lo cual previamente se definirán las reglas de cada sorteo.

ART.2: Los vigilantes no están facultados para permitir la utilización de los parqueaderos sin la autorización del usuario asignado.

ART.3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos la venta, el arriendo o cesión a de estos a cualquier tipo de persona.

ART.4: En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.

ART.5: Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.

ART.6: Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

ART.7: Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos 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 o en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.8: El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ART.9: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

ART.10: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.

ART.11: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ART.12: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

ART.13: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

ART.14: Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

ART.15: 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.

ART.16: Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la administración.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART.1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ART.2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles.

ART.3: la entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:30 PM de lunes a domingos.

ART.4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente al mismo en la Administración una suma equivalente a dos cuotas de administración, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador.

ART.5: Queda prohibido el ingreso de vehículos con peso superior a una tonelada para la realización de cualquier tipo de trasteo.

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

ART.2: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.3: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción de los Salones Sociales cuando han sido alquilados para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

ART.4: Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, parque infantil, zonas verdes, escaleras y zonas de acceso a las torres, etc.

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall o pasillos.

ART.2; las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el cuarto de basuras. (Este punto será modificado una vez inicie el programa de reciclaje)

ART.3: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.4: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la

Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART.5: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los pasillos, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

ART.6: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ART.7: Se establece como edad máxima para la utilización de los juegos infantiles los 10 (diez) años, queda expresamente **prohibido a los jóvenes cuya edad sea superior hacer uso de dichos juegos.**

ART.8: No se permite ingerir licor en las zonas verdes, ni en el parque infantil.

ART.9: No está permitido ubicar en los correderos de las torres ni en las zonas comunes matas, bicicletas, ni ningún elemento que obstaculice el libre desplazamiento de las personas a diario y en caso de una evacuación.

CAPÍTULO VI. MASCOTAS

De conformidad con la Ley 746 de Julio de 2002 y su decreto reglamentario y el acuerdo 36 de 1999 del Consejo de Bogotá D.C. la tenencia de animales especialmente la tenencia de perros se reglamenta a continuación:

La tenencia de ejemplares caninos en los apartamentos requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitarios de alimentos y custodia, sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general o para el propio animal, por lo que su tenencia se registrará por las siguientes normas:

ART.1: Se permitirá la presencia de ejemplares caninos que como guías o como acompañantes de su propietario o tenedor, dicha mascota tendrá un collar que indique el nombre del animal, apartamento, interior y el número telefónico de su propietario. Será deber de los residentes en las zonas comunes del Conjunto la de tener los ejemplares caninos por medio de trailla.

ART. 2: En el caso de ejemplares de las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Pit Bull Terrier, Staffordshire Pit Bull Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro Mastín Napolitano, Rotweiler, Tosa Japonés o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas, deberán portar además de la trailla y bozal su permiso expedido por la Alcaldía Local de Kennedy. (Según ley 746 de julio de 2002 y su decreto reglamentario)

ART. 3: En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas se dará aviso a las autoridades competentes y el propietario será sancionado de acuerdo con la ley 746 de 2002 por la administración del conjunto así:

- a) Por no portar la trailla una multa de 1 (uno) salarios mínimos legales diarios vigentes.
- b) Por no portar bozal en el caso de los ejemplares definidos anteriormente una multa de 2 (dos) salarios mínimos legales diarios vigentes.
- c) Por no portar el respectivo permiso en el caso de los ejemplares antes definidos una multa de 2 (dos) salarios mínimos legales diarios vigentes.
- d) Por dejar el ejemplar canino solo deambulando por las zonas comunes 2 (dos) salarios mínimos legales diarios vigentes.

ART. 4: En caso de concurrencia de las contravenciones las multas se aplicaran independientemente, el administrador una vez queden en firme las multas de que habla este artículo, procederá a presentar el cobro inmediatamente al infractor dichos valores serán registrados con cargo a la cuenta del inmueble; el retardo en el pago generará un interés de mora mensual igual al establecido en este Reglamento para el pago de las cuotas de administración y serán exigibles judicialmente.

ART. 5: Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas verdes internas v externas del Conjunto. Los residentes, propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien aquellos lugares que para tal efecto destinen las autoridades.

ART. 6: Los tenedores de mascotas se obligan presentar ante la Administración, fotocopia de su documento de identificación del propietario, descripción y fotografía de su mascota y fotocopia del carné de vacunación, para que la administración lo registre en el libro censo de mascotas. El incumplimiento a estos requisitos hará al propietario de la mascota acreedor a las sanciones aquí establecidas.

Parágrafo. Los Residentes, propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el numeral anterior tendrán como sanción las impuestas por la Ley 746 de 2002: multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno a cinco fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía Distrital o Municipal defina. En todo caso lo demás relacionado con la tenencia en manejo de los perros y demás mascotas se maneje de conformidad con el Acuerdo 36 de 1999 del Consejo de Bogotá y la Ley 746 del 2002.

CAPITULO VII.

ART. 1: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

ART. 2: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ART. 3: Queda prohibido montar en bicicleta, patineta, patines y el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de

administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

ART. 4: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ART.1: El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART.2: El horario para adelantar reparaciones locativas. Será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes, de 8:00 AM a 4:00 PM los sábados, y de 11:00 a.m. a 4:00 p.m. los domingos y festivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y bajarse al depósito de basuras.

PARÁGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza.

CAPÍTULO IX. DE LOS SALONES SOCIALES

ART.1: Los salones sociales podrán ser alquilados a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud y disponibilidad para la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. **PARÁGRAFO:** Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ART. 2: El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración al entregar el salón.

ART. 3: El horario de uso de los salones sociales será el siguiente: De lunes a viernes de 8:00AM a 10:00PM, sábados domingo y festivos de 8:00AM a 3:00 AM

ART. 4: Para hacer uso de los salones sociales se deberá cancelar ante la Administración con anticipación, el monto correspondiente que por este concepto establezca el consejo de Administración.

ART.5: En todo los eventos se debe dejar un depósito de dinero en la administración, el cual respalda cualquier daño que se presente durante el evento social. El monto del depósito será fijado por el Concejo Administrativo y tendrá una vigencia de un año.

CAPITULO X DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART. 1: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de al copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

ART. 2: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el vigilante no autorizará el ingreso al CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

ART. 3: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO.

ART.4: Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá en la entrada al parqueadero recibir la ficha con el número de su parqueadero y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero.

ART. 5: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes.

CAPITULO XI. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ART. 1: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar. Además de las demás sanciones que decida el Concejo de Administración instaurar con el fin de realizar los recaudos de administración

CAPITULO XII. DE LAS FALTAS

CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART. 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad PARÁGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. PARÁGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

ART. 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART. 5: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

CONTRA LA SEGURIDAD

ART. 6: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal).

ART. 7: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 8: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XIII. SOBRE LAS SANCIONES

ART. 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento 50% de la cuota de Administración vigente.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

ART. 2: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- Se envía una carta informando la infracción
- Si hacen caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración
- Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

ART. 3: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

CAPITULO XIV. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ART. 1: Anualmente la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado mínimo por tres personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART. 2: el Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

NOTA:

En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.