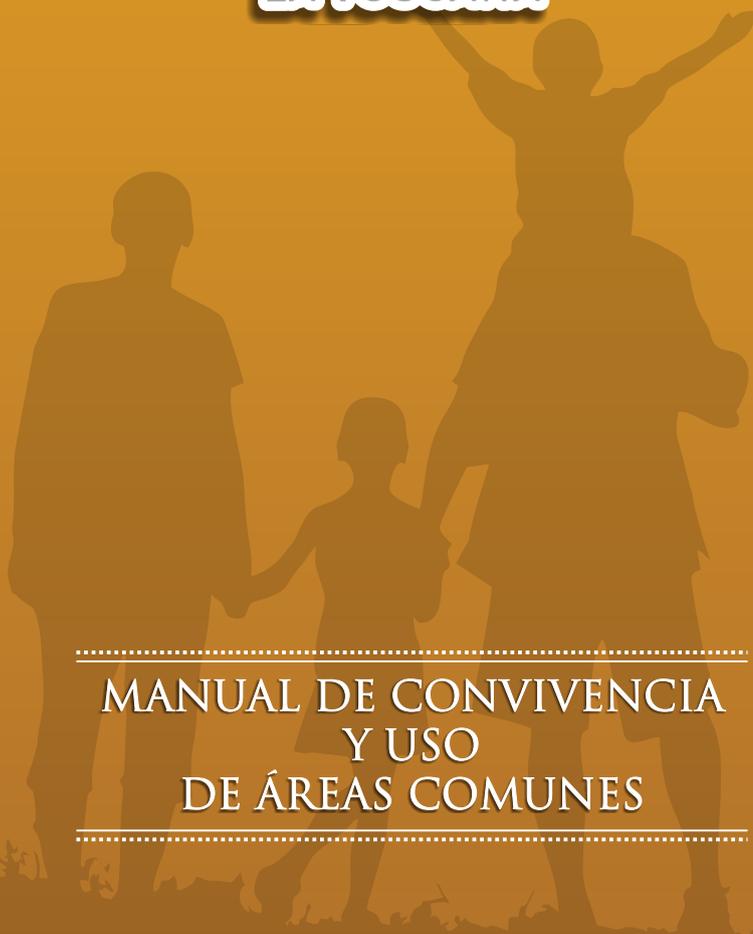




LUCCA

LA TOSCANA



MANUAL DE CONVIVENCIA
Y USO
DE ÁREAS COMUNES

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA



**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN**

**MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO
DE AREAS COMUNES**

Versión 1

INDICE

- INTRODUCCIÓN
- CAPITULO I: Generalidades
- CAPITULO II: De los Derechos y Obligaciones
- CAPITULO III: Asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.
- CAPITULO IV: Consejo de Administración - funciones, integración y forma de elección.
- CAPITULO V. Comité de Convivencia
- CAPITULO VI. De la Seguridad interna de la Copropiedad.
- CAPITULO VII. De la Portería Accesos a la Copropiedad
- CAPITULO VIII. Sobre la tranquilidad en la Copropiedad.
- CAPITULO IX. De la Entrada y Salida de Trasteos.
- CAPITULO X. Normas para uso de los Bienes Comunes en general.
- CAPITULO XI. Sobre las Ventanas y Fachadas Interiores y Exteriores.
- CAPÍTULO XII. En cuanto a reparaciones Locativas.
- CAPÍTULO XIII. De las Actividades en Las áreas Comunes.
- CAPITULO XIV. Carteleras Comunales.
- CAPÍTULO XV. Uso Adecuado De La Talanquera.
- CAPÍTULO XVI. Sobre los Animales Domésticos.
- CAPITULO XVII. De los Parqueaderos.
- CAPITULO XVIII. Uso de los balcones
- CAPITULO XIX. Deudores Morosos.
- CAPITULO XX. Sobre las Sanciones.
- CAPÍTULO XXI. Disposiciones Finales.
- NORMAS GENERALES PARA EL USO DE LAS ZONAS COMUNES
- REGLAMENTO ZONAS HÚMEDAS
- PISCINA
- TURCO Y JACUZZI
- GIMNASIO
- SALONES DE JUEGO NIÑOS
- REGLAMENTO PARA EL USO DEL SALÓN DE JUEGOS
- NO SE PERMITE
- HORARIOS ATENCIÓN DE CLUB HOUSE

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal condensado en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto para los propietarios como para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I** y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla las normas de convivencia que deben aplicar los residentes de la **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I**, de tal manera que se convierta en una herramienta útil para todos.

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

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

Es por esto que la Asamblea de Propietarios aprobará el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito.

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I**, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y la disciplina social, dejando con ello igualmente explícitas las obligaciones de cada uno de los habitantes del conjunto y como un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía.

CAPITULO I: Generalidades

La convivencia es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social así: “los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

El artículo 3 de la misma ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley”.

EFFECTOS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios de bienes privados como para los residentes, ocupantes, tenedores y visitantes en lo que sea pertinente, y en general para las personas que a cualquier título usen o gocen de algún bien privado o común del **conjunto**. En toda operación que implique traspaso del dominio de los apartamentos y casas o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a cualquier título, del uso y goce o disfrute sobre ellos, se entiende de derecho incluidas las disposiciones de este manual.

MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE AREAS COMUNES. Este Manual de Convivencia condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se precie de un mínimo grado de socialización y formación académica, además del respeto por y hacia los demás en aras de encontrar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestro **CONJUNTO RESIDENCIAL**.

Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de estas, para que no tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

Para vivir en comunidad es necesario entender que no todos somos iguales; la diferencia radica en las formas de pensar y de concebir la vida pues no siempre son las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA. CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPAI acoge los siguientes principios:

Principio N° 1. Identidad: La Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Dialogo y Concertación, Integración, Función Social y Ecológica entre otros, permitirán identificar la forma de actuar y comportarse de los residentes y propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I** y se emplearán como fórmula para lograr una sana convivencia y mejorar su calidad de vida.

Principio N° 2. Respeto a la Dignidad Humana: Tanto los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, como Propietarios y Residentes, reconocemos como fórmula para poner en práctica este principio **“el respeto por la diferencia, la tolerancia ante la diversidad y mantener siempre un ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones”**.

Principio N° 3. Derecho al debido proceso: Las actuaciones de la Asamblea, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho a la defensa, la contradicción y la impugnación.

Principio N° 4. Responsabilidad: Esta garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.

OBJETIVO. Propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los copropietarios y residentes del **CONJUNTO**

RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I Adquirir entre todas habilidades para transformar pacíficamente conflictos interpersonales e intergrupales, y generar conciencia entre los residentes de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.

CASOS NO PREVISTOS. Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán por analogía en su orden las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es, la ley 675 de agosto 3 de 2001 y demás normas que la regulen.

- **NORMATIVIDAD.** Se declara incorporadas al presente reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de agosto de 2001 y sus decretos reglamentarios, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen y las emanadas de la Asamblea General de Propietarios. Todas las normas de los estatutos del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I**, el decreto 1355 de 1970 – Código nacional de Policía - la Ley 746 de 2002 Tenencia de Mascotas, Resolución No. 608 de 2005 que adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos y su actualización mediante la resolución 922 de 2010 y demás normas que establezcan disposiciones para el nuevo modelo de manejo de basuras.

APRENDIZAJES BASICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Para construir un orden donde todos podamos vivir en armonía, y propender por el mejoramiento en la calidad de vida, debemos:

1. **Aprender a no agredir al otro.** Esta la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
2. **Aprender a comunicarnos.** Esta es la base de la

autoafirmación personal y grupal. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el dialogo. Hay que recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.

3. **Aprender a interactuar.** Esta es la base de los modelos de relación social. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
4. **Debemos disfrutar la intimidad,** amar a los otros y, sobre todo, aprender a percibirnos y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los derechos humanos.
5. **Debemos aprender a decidir en grupo.** Esta la base de la política y de la economía, logrando la decisión de grupo a través de la concertación. En tender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarlo fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
6. **Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que va a comprometer la decisión.** La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
7. **Debemos aprender a cuidarnos.** Esta es la base de la autoestima y el respeto; debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico, así como el de los demás; rechazar los actos

violentos contra nosotros mismos y los demás y no hacer justicia por mano propia.

8. **También debemos aprender a cuidar el entorno.** Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento somos superiores a ellos. No somos “los amos de la naturaleza”. Por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, además debemos aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social y cultural.
9. **Debemos valorar nuestras costumbres, tradiciones e historia.** Entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.
10. **Y, por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.**

CLASES DE USUARIOS

La **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I** , está compuesto por los siguientes usuarios:

1. **Propietarios:** son las personas que figuran como dueños de bienes privados en la copropiedad según el registro de instrumentos públicos.
2. **Residentes:** son los propietarios, arrendatarios y tenedores a cualquier título de bienes privados dentro de la copropiedad y su respectivo grupo familiar que residen en ella.
3. **Invitados Residentes:** son las personas que, por invitación de los residentes, se alojan en sus residencias por un periodo superior a un (1) día.
4. **Invitados No Residentes:** son las personas que acuden en calidad de visitantes e ingresan al conjunto previa autorización verbal o escrita por parte de los residentes.

DATOS BASICOS DE LA COPROPIEDAD

Número total de inmuebles: 9 Torres de 12 pisos para un total de 423 apartamentos

Dirección Copropiedad: Zipaquirá – Cundinamarca, **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPAI** , Nit 901.128.180-7

Email. luccazipaquiraph@gmail.com

Banco Av. villas Cuenta Corriente N° 643001316 para consignación de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, y demás consignaciones que tengan como destino la copropiedad.

Siempre que usted cancele por medio de consignación, independientemente de cual sea el motivo o concepto de esta, esta deberá ser enviada por correo electrónico a la administración de la copropiedad indicando el concepto para que sea aplicado correctamente como corresponde.

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL - COMITES DE APOYO

CONSEJO DE ADMINISTRACION: Estará integrado mínimo por tres (3) residentes y máximo por cinco (5), y tendrán las funciones, deberes y obligaciones que se registran en el Reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, y las demás que se integren en el presente manual.

COMITÉ DE CONVIVENCIA: Estará integrado mínimo por tres (3) residentes y máximo por cinco (5), siempre en número impar, en representación de todos los assembleístas. Las funciones, deberes y obligaciones son las consagradas en el presente manual en el capítulo respectivo.

CUADRANTE: 3134526468- 3212463462- 3046648225 -8510559

CAPITULO II: De los Derechos y Obligaciones

ARTICULO 1. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los

copropietarios, se encuentran enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 2. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

En caso de sugerencias, propuestas, quejas o reclamos se deberá oficiar al representante legal (administrador-a), con su debida copia al consejo de Administración en un tiempo perentorio no mayor a 15 días.

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

ARTICULO 4. Con el fin de garantizar un mejor servicio de seguridad y brindar además el apoyo requerido en otras circunstancias, es importante que todos los propietarios, quien lo represente o sustituya, diligencien y entreguen en la oficina de administración el formato con los datos para el libro de residentes, anexando copia del certificado de tradición y libertad, número de placa y modelo de cada residente o propietario; en caso de que se produzcan cambios de propietario, residentes o vehículo, deberá informar inmediatamente a la administración diligenciando un nuevo formato. En los datos a suministrar se deben incluir los correspondientes al personal que atienda su residencia, incluyendo restricciones sobre horarios y días de ingreso, si llegaren a existir.

ARTICULO 5. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda personal o familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencias de construcción.

ARTICULO 6. 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 propios negocios”.

ARTICULO 7. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, un miembro de su familia, sus invitados y mascotas, 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.

ARTICULO 8. La autorización de la entrada de persona(s) a un apartamento desocupado, sin habitar o cuyos residentes no se encuentren, deberá informarse previamente y por escrito a la Administración, de lo contrario no se permitirá el ingreso al mismo.

ARTICULO 9. Todo residente deberá velar por la seguridad interna de su apartamento, recomendándose la instalación de cerraduras aptas para la seguridad al igual que el aseguramiento de las ventanas.

ARTICULO 10. A los menores de catorce (14) años que cometan faltas contempladas en el Reglamento Interno y Manual de Convivencia le serán aplicables las medidas correctivas de que trata el mismo, pero estas le serán impuestas a los respectivos padres o a la persona a cuyo cuidado se encuentre el menor. A los menores entre los catorce (14) y dieciocho (18) años les serán aplicables las amonestaciones en privado y el retiro del sitio público. Las demás medidas les serán impuestas a los padres o a las personas a cuyo cuidado se encuentre el menor.

ARTICULO 11. La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia, sea en medio escrito, en medio magnético o digital y se dejará constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada propietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la Agencia de Arrendamientos o quien haga sus veces.

ARTICULO 12. Contribuir puntualmente con las expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho de participación o coeficiente.

ARTICULO 13. Velar por los intereses, conservación y buena presentación general de las áreas comunes y fachadas de la copropiedad.

ARTICULO 14. Colaborar activamente en el desarrollo, avance, seguridad de toda la comunidad. Apoyar diferentes eventos culturales y de seguridad.

CAPITULO III: Asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias

ARTICULO 15. Asistir a la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, es un derecho y un deber de cada propietario.

ARTICULO 16. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la Administración del conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

ARTICULO 17. La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por el Administrador, con el 50% del valor de la cuota plena de administración, vigente al momento de la Asamblea. En cuanto abstenerse de participar en la Asamblea de Copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes.

ARTICULO 18. Ningún propietario debe contar con una cantidad superior a dos (2) poderes para reuniones de asamblea, esto contando con el propio.

ARTICULO 19. Todos los asistentes a las reuniones de asamblea ordinaria o extraordinaria serán responsables de firmar los listados de asistencia; en caso de omitir esta situación serán responsables de la multa impuesta o pena de haber asistido.

ARTICULO 20. En todas las asambleas, ordinarias o

extraordinarias, se tomará asistencia en la parte inicial y al final; en caso de faltar firma en alguna de las dos se aplicará sanción como si no hubiera asistido.

ARTICULO 21. En caso de que algún propietario no asista a la asamblea por motivos de fuerza mayor, el asambleísta o representante legal del predio tendrá tres días hábiles para justificar su inasistencia a fin de que el órgano de control analice la viabilidad de no causar multa. No siempre operará la viabilidad que no se generó esta multa puesto que estará supeditado a estudio y pruebas.

CAPITULO IV: Consejo de Administración - funciones, integración y forma de elección

ARTICULO 22. La ley 675 en su artículo 55 señala que, en cuanto a las funciones, al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 23. NOMBRAMIENTO: Los integrantes del Consejo de Administración serán nombrados por la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, como lo expresa el reglamento de la copropiedad. Estará conformado por copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio, mínimo 5 teniendo en cuenta que se elegirá un número impar y constituyéndose en tres (3) principales y dos (2) suplentes.

1. Consejo de Administración una vez nombrados por Asamblea General, teniendo en cuenta un número impar, en su primera sesión entrarán a nombrar la junta directiva y elegir principales y suplentes. La junta directiva estará representada por el Presidente; a falta de este en alguna reunión, será el Vicepresidente quien asuma sus funciones o un presidente ad-hoc elegido entre los presentes, sólo para el cubrimiento de esta reunión.

2. REUNIONES: El consejo se reunirá por lo menos una vez al mes y/o cuando las necesidades lo requieran.

3. CONVOCATORIA: Las convocatorias las hará el Representante Legal de la Persona Jurídica a mutuo propio o por solicitud del presidente del Consejo de Administración o de algún integrante del mismo, remitiendo citación escrita, en físico o virtual a los consejeros y al Revisor Fiscal, con una anticipación mínima de cinco (5) días hábiles. Salvo para las citaciones de carácter extraordinario, que serán convocados de pendiente su urgencia.

4. RESPONSABILIDAD: El Consejo cumplirá las funciones determinadas en la ley, el Reglamento de la Propiedad Horizontal, las normas del mandato y las presentes disposiciones. Es obligatorio que el Consejo de Administración conozca sus funciones por lo que es deber de la Administración suministrar las normas.

ARTICULO 24. QUORUM: Para las reuniones formará quórum la asistencia de la mitad más uno como quórum de liberatorio y las decisiones serán por mayoría de los asistentes o sea la mitad más uno. No se podrá deliberar y tomar decisiones sin el quórum de liberatorio y decisorio como está establecido en la ley 675 y en el presente reglamento.

ARTICULO 25. ASISTENCIA PRINCIPALES Y SUPLENTE: Para las reuniones de Consejo de Administración los principales asistirán con carácter obligatorio y los suplentes como invitados; los primeros con derecho a voz y voto mientras los segundos solo podrán opinar o conceptuar. Cuando un consejero principal no pueda asistir a reunión, podrá ser reemplazado por un suplente con derecho a voz y voto, con participación hasta el final de la reunión pese a que posteriormente haga presencia el principal. No habrá quórum especial para la toma de decisiones.

ARTICULO 26. FUNCIONES DEL PRESIDENTE:

- Como máxima autoridad del Consejo de Administración, representarlo en aquellos actos que determine la Asamblea y que no pugnen con la naturaleza de la ley, sus decretos reglamentarios, el reglamento de propiedad horizontal y el cargo de administrador(a).
- Convocar a asambleas cuando sea necesario, por decisión

del Consejo, que además conste en actas.

- Dirigir o presidir las reuniones de Consejo de Administración.
- Fijar y legalizar con su firma las actas del Consejo de Administración, conforme a la ley.
- Coordinar las labores de los integrantes del Consejo de Administración, relacionada con las funciones que para el mismo contiene el reglamento de propiedad horizontal.
- Velar por que el Administrador realice las convocatorias a las asambleas de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente en lo que tiene que ver con publicación de las actas de asamblea, notificaciones, sanciones del consejo de administración, presentación de informes, registro de propietarios y mandatarios, así como su participación en las asambleas como secretario de acuerdo a la ley y siempre que no haya un voluntario para tal cargo.
- Firmar los documentos, celebrando todos los actos que autorice expresamente la asamblea y el Consejo de administración siempre y cuando no pugnen con la naturaleza del Régimen Legal de Propiedad Horizontal, con el cargo de administrador.
- Servir de asesor de las actuaciones del Administrador.
- Ser el interlocutor de las decisiones del Consejo de Administración.
- Firmar el contrato de administración y servicios del Administrador, sea persona natural o jurídica, en nombre de la persona jurídica, determinando previamente la clase de contrato y la remuneración.
- Presentar a la asamblea de propietarios los programas y proyectos, previamente analizados y aprobados por el Consejo de Administración, que requiera la persona jurídica.
- Estudiar y revisar con los demás miembros del Consejo de Administración, para presentar a la Asamblea, el proyecto de presupuesto presentado por el Administrador y los estados financieros.

- Autorizar al Administrador para efectuar los gastos e inversiones que establezca la Asamblea y autorice el Consejo de Administración.
- Revisar y dar el visto bueno a los egresos requeridos para el pago de las expensas comunes necesarias para el buen funcionamiento de la administración, de acuerdo con el presupuesto y lo autorizado expresamente por la asamblea.
- Someter a consideración del Consejo de Administración el reglamento sobre manejo de caja menor, el cual debe contener el monto a ejecutar.
- Creación y aprobación de manual para club house.
- Las demás que delegue la Asamblea y el Consejo de Administración.

ARTICULO 27. SECRETARIO DEL CONSEJO DE AMINISTRACION: Dicho cargo será ejercido por uno de los consejeros, elegido democráticamente entre quienes se postulan o por el Administrador si así lo decide el Consejo de Administración y sus funciones serán las siguientes:

- Elaborar las actas de las reuniones del Consejo de Administración, conteniendo los asuntos tratados y las decisiones tomadas; presentarlas al presidente para su firma, una vez las haya aprobado el consejo.
- Velar porque el archivo del Consejo y de la Administración se construya y conserve con normas propias que garanticen seguridad para el mismo y faciliten su consulta.
- Velar que las actas de la Asamblea y el Consejo estén debidamente legalizadas y registradas en los respectivos libros, en la forma como lo establece la ley.
- Presentar y leer en el consejo de administración, la correspondencia dirigida al mismo.

ARTICULO 28. CONTROL DE ASISTENCIA Y PLANILLA DE FIRMAS: El secretario del Consejo llevará un control de asistencia a las reuniones ordinarias y extraordinarias, así como la planilla de firmas de asistencia, que servirá para evidenciar el quórum.

ARTICULO 29. REUNIONES EXTRAORDINARIAS: Cuando sean programadas las reuniones extraordinarias de Consejo, se deberá especificar en la citación el tema que se va a tratar y solicitar con anterioridad al Administrador o al Contador, los informes del asunto a tratar.

ARTÍCULO 30: El cargo de consejero será ad-honorem, excepto que la asamblea por mayoría determine algún reconocimiento, lo cual deberá quedar consignado en la respectiva acta de Asamblea, sin necesidad de modificar el presente manual.

ARTÍCULO 31: COADMINISTRACION: Los integrantes del Consejo de Administración no podrán coadministrar ni dar instrucciones directas al personal sino a través del representante legal.

ARTICULO 32. En cuanto al Administrador y sus funciones es válido resaltar que tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo; sus funciones básicas están contenidas en la ley 675, artículo 51 y en el Reglamento de propiedad Horizontal.

CAPITULO V. Comité de Convivencia

ARTICULO 33. Es un órgano de constitución estatutaria que hacen los mismos propietarios en su reglamento interno, su finalidad es la de intentar solucionar controversias o conflictos, mediante la propuesta de fórmulas de arreglos, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre propietarios, administradores, arrendatarios, Consejo de Administración y Revisor Fiscal y así dirimir dichas controversias y fortalecer las relaciones de vecindad.

Anualmente, en la reunión de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios en la cual se designen los órganos de administración, se elegirá por un periodo de un año a los miembros del **Comité de Convivencia** que estará integrado mínimo por tres (3) propietarios y máximo por cinco (5); siendo siempre en número impar.

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, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, intereses 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.

Son funciones del Comité de Convivencia:

- a) Desarrollar programas internos que contengan fórmulas de arreglo orientadas a dirimir controversias y fortalecer las relaciones entre los copropietarios y residentes.
- b) Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí.
- c) Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso.
- d) Proponer fórmulas de arreglo directo.
- e) Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación, o contrato, en general, según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, litigio o contradicción.
- f) Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
- g) El comité de convivencia podrá asistir a reunión de consejo de Administración, previa solicitud de su parte o en su defecto por invitación del consejo, en cuyos casos tendrán derecho a participar específicamente en el tema referido a la convivencia. Sin que sus actuaciones cuenten con voto en dichas reuniones.
- h) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y la Administración, las consideraciones relativas a disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

Parágrafo: Cuando el comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, ordenará el archivo de la queja, enviará comunicación al quejoso y también enviará comunicación a la autoridad u órgano competente cuando el caso lo amerite.

ARTICULO 34 ALCANCES DE LA INTERVENCIÓN: Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración como representante legal de la copropiedad, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VI. De la Seguridad interna de la Copropiedad.

ARTICULO 35. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis, a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas, en post-operatorio inmediato; salvo que sea propiedad de un residente que tenga asignado previamente el espacio.

ARTICULO 36. 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, exceptuándose los de venta o alquiler de inmuebles que estén dentro de la copropiedad.

ARTICULO 37. Queda prohibido manipular sin razón los extintores o causarles daño, así como a las señales de evacuación o ejecutar cualquier otro acto que pueda dar lugar a incendios o falsas alarmas.

ARTICULO 38. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTICULO 39. Queda prohibido en los parqueaderos 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 al Vigilante y el Administrador a retener y depositar en sitio cerrado los implementos de uso restringido en las áreas comunes (por ej., balones, bicicletas, monopatines, etc.). Que atenten contra la integridad y seguridad de los habitantes, así como los daños en las zonas comunes.

ARTICULO 40. Se autoriza el ingreso de servicios domiciliarios siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncien previamente indicando el sitio de donde vienen y sean autorizados por el responsable del apartamento que solicitó el servicio. Una vez sea aprobado el ingreso deberá portar el chaleco domiciliario e ir acompañado por un guarda de seguridad. Dentro de la copropiedad nunca podrán estar más de dos domiciliarios al tiempo; habrá que esperar que una de los que se encuentran adentro se retire para ingresar uno nuevo. Queda prohibido que las personas que prestan este servicio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se les prohibirá el ingreso.

ARTICULO 41. En vacaciones o ausencias prolongadas, los copropietarios o residentes deberán reportar a la Administración dicho evento, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento.

ARTICULO 42. Por seguridad y sentido de pertenencia con el conjunto, los propietarios y/o residentes deberán informar a la administración o portería la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

ARTICULO 43. No se permite la modalidad de arrendamientos por días de los apartamentos.

ARTICULO 44. El personal de vigilancia y/o servicios de portería que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios o 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 en la Administración y el cual debe ser notificado al personal que atiende la portería.

- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona, incluido el propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada. Los menores de edad no podrán sacar elementos como televisores, equipos, etc., sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres o tutores.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios o residentes y pueden ser requisadas (bolsos, paquetes) a la salida, una vez terminada su labor.
- Las empleadas de servicio no pueden ocupar áreas comunes, ni portería, ni la zona peatonal de acceso al conjunto para realizar reuniones o tertulias a ninguna hora del día.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y a quienes presten otro servicio en la copropiedad, suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios, mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y demás prestadores de servicios en el conjunto debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración para con todos los residentes de la Copropiedad; de igual manera, los propietarios tenedores, usuarios, arrendatarios o visitantes de unidades privadas, deben tratar con igual respeto al citado personal.
- Queda prohibido a todo el personal de vigilancia y demás prestadores de servicio en la copropiedad, enseñar o mostrar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de portería tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, salvo excepciones aprobadas por

- asamblea quien la entregará de manera pronta al destinatario.
- Queda prohibido al vigilante guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios y/o residentes y si ello ocurriere será de estricta responsabilidad del propietario o residente, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
 - El guarda de portería deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.
 - Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y a todos los demás prestadores de servicio en la copropiedad solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los funcionarios de Administración.
 - El vigilante cuenta con autorización de llamar la atención al adulto responsable del menor que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o directamente al adulto que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
 - Para permitir el ingreso o salida de trasteos, el vigilante debe verificar que se cuenta con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos, debiendo recibir y consignar en minuta la entrega del depósito de garantía y finalizado el trasteo realizar la devolución, si no se presenta novedad.

ARTICULO 45. 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 a la copropiedad. Las reconexiones solo se permitirán en horarios de lunes a viernes de 7.30 a.m. a las 18.00 horas y los sábados de 8:00 a.m. a las 14:00 horas. No se permitirán las reconexiones en horarios diferentes ni domingos o festivos. En caso de alguna eventualidad se deberá informar a la administración

para autorizar. Siempre que se presenten situaciones de reconexión, el vigilante deberá acompañar al funcionario que va a ejecutar esta labor. El corte o suspensión del servicio será responsabilidad directa y exclusiva del usuario; los porteros o vigilantes deberán informar o avisar al residente dicha situación y si éste no se encuentra no podrán evitar el corte del servicio.

CAPITULO VII. De la Portería: Accesos a la Copropiedad.

ARTICULO 46. En todo momento las puertas de acceso al Conjunto deberán permanecer cerradas El vigilante debe aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el conjunto para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

Parágrafo 1: El (todero) deberá estar pendiente de la llegada del camión recolector de basuras para abrir las puertas del depósito de basuras y vigilar a quienes realizan esta labor.

ARTICULO 46. Es indispensable para el vigilante aplicar, en el trato con los habitantes del **CONJUNTO** y sus visitantes, las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto. No es permitido en horas de trabajo del vigilante mantener relación amistosa con el personal doméstico que presta sus servicios en los apartamentos de la copropiedad, ni recibir visitas personales de carácter familiar o amistoso.

ARTICULO 48. En la portería solo debe permanecer el funcionario encargado de esta zona, no permitir el ingreso a terceros no autorizados y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto.

ARTICULO 49. El encargado de portería atenderá el teléfono debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante deberá ser anunciado al apartamento donde se dirija.

ARTICULO 50. No está permitido el ingreso de visitas al personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las unidades habitacionales, excepto si el residente así lo autoriza por escrito.

ARTICULO 51. El guarda de seguridad de la portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, anotándolo en la planilla de visitantes previa comprobación de que el residente está en el inmueble y autoriza su ingreso.

ARTICULO 52. El teléfono solo puede ser manipulado por el guarda de seguridad y en casos muy especiales este marcará para que hable el residente adulto. No podrán ser utilizados para llamadas personales sino para aquellas exclusivas de interés de los residentes y estas comunicaciones deberán ser breves.

ARTICULO 53. Por ningún motivo les están permitidos leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia y se deberá tener estricto cuidado con la entrega de esta, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes.

ARTICULO 54. El vigilante debe responder por la imagen de aseo y orden de la portería y evitar por todos los medios que sean dejados artículos en mal estado en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso debe mantenerse en condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

ARTICULO 55. Se prohíbe en las zonas de la portería, pasillos de acceso al conjunto y demás zonas comunes de la copropiedad realizar reuniones familiares de cualquier índole, emplearlas como zonas de juego o recreación, almacenaje de mercancías, bicicletas y demás materiales y basuras.

ARTICULO 56. El vigilante deberá aportar todo lo que este a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.

CAPITULO VIII. Sobre la tranquilidad en la Copropiedad.

ARTICULO 59. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonido y percusión, deberán ser siempre moderados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a residentes, vecinos y amigos de tal manera que no causen molestias, intranquilidad y permitan el descanso y la sana convivencia.

ARTICULO 60. En caso de reuniones en los apartamentos y casas, después de las 22:00 horas, cualquier sonido debe ser solo audible al interior del inmueble, para no perturbar la tranquilidad de los vecinos.

ARTICULO 61. Esta expresamente prohibido consumir, almacenar o distribuir productos alucinógenos dentro de los apartamentos, cuyo humo y olor afecte a los transeúntes de áreas comunes o a otros residentes.

ARTICULO 62. Ante cualquier acto de inseguridad, ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se acudirá al cuadrante de la policía, dejando constancia de los hechos; si las actuaciones se tornan incontrolables se aplicarán sanciones de acuerdo al capítulo de estas inmerso en el presente manual y se realizarán el procedimiento de infracción contemplado en el mismo. Será deber de la administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. El propietario o residente deberá comunicar a la administración cualquier acto de inseguridad y/o intranquilidad para poder tomar las decisiones del caso.

ARTICULO 63. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios en alto volumen, especialmente en la madrugada o altas horas de la noche.

ARTICULO 64. El ingreso de visitantes solo será autorizado por personas mayores de 18 años y que sean residentes. Un menor podrá hacerlo, cuando sus padres o responsables reconocidos por la administración hayan informado previamente a la portería sobre esta eventualidad, la cual deberá ser anotada por el vigilante de portería

en la planilla y minuta de ingresos. El adulto que avala el ingreso de los visitantes se hace responsable de la conducta de estos.

ARTICULO 65. Quedan prohibidos los trabajos en los apartamentos los domingos o festivos. Estos solo se podrán hacer en días hábiles en horarios de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de las 8:00 a las 13:00 horas.

CAPITULO IX. De la Entrada y Salida de Trasteos.

El procedimiento establecido para llevar a cabo una mudanza o trasteo desde o hacia el conjunto, es el siguiente:

ARTICULO 66. Las normas de trasteos aplican tanto para propietarios como residentes.

ARTICULO 67. Sin excepción, todo propietario o 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, multas e intereses.

ARTICULO 68. Todo trasteo deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de tres (3) días hábiles; en caso de ser arrendatario deberá anexar carta de autorización del propietario, autorizando la mudanza. Posteriormente la administración expedirá la paz y salvo que el usuario deberá presentar en la portería, antes de efectuar el trasteo.

ARTICULO 69. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de las 8:00 a.m. a las 5:00 horas de lunes a viernes y los sábados de 9: a.m. a las 4:00 horas. Los domingos y festivos están prohibidos los trasteos.

ARTICULO 70. La persona que efectúe el trasteo, propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará La suma de doscientos mil pesos (\$200.000) en la cuenta corriente del conjunto.

Parágrafo 1. La cifra de doscientos mil pesos (\$200.000) como garantía para los trasteos, aumentará anualmente previa disposición del Consejo de Administración; consignada en acta y publicada en

cartelera de cada torre y sin requerir modificación del presente manual. En caso de mantenerse el valor por periodos superiores a un año, igualmente deberá consignarse en acta y publicarse en cartelera.

Parágrafo 2. En caso de presentarse algún daño por la mudanza, no se realizará devolución del dinero y el responsable del trasteo se presentará a la Administración al siguiente día hábil en horario establecido para revisar el tema y cubrir los daños respectivos.

CAPITULO X. Normas Para el Uso de los Bienes Comunes en General.

Cada habitante del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ESTAPA 1** es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en la perbola o 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.

ARTICULO 71. Aseo y Manejo de las Basuras: Es importante mantener el conjunto libre de basuras en un ambiente limpio y sano.

Las normas que se fijan son básicas para cumplir este propósito. Al respecto tenga en cuenta las siguientes conductas:

- a. Enseñe a su personal de Servicio, familiar, niño y visitantes las normas aquí establecidas y sea usted ejemplo para ellos.
- b. Cada residente debe empacar las basuras en bolsas de polietileno debidamente cerradas y depositadas en el shut que se encuentran en cada punto fijo de su piso. Se mantendrán adecuadamente aseados cuartos y canecas, por parte de la administración.
- c. Las bolsas que contienen comida deben ser dobles para evitar que al sacarlas de los apartamentos empiecen a escurrir y dejen los pisos y las escaleras sucias, contaminados y con malos olores, no se admite arrojar excrementos de mascotas desde el shut de los puntos

fijos deben depositarlas directamente en el shut principal de cada torre (1 piso)

d. No se deben dejar cajas u objetos de vidrio frente a cada apartamento o en áreas comunes. Estos materiales se deberán depositar en el shut principal (primer piso de cada torre).

e. No se deben arrojar basuras en las zonas comunes como zonas verdes, jardines, portería, entrada a los interiores, escaleras y parqueaderos.

f. Evitar arrojar por el ducto objetos como cajas de cartón, vidrios pedazos de madera, escombros, protecciones de icopor, objetos pesados, y pesados, y basuras sin bolsas.

g. Por ningún motivo arrojar objetos encendidos al ducto.

Parágrafo. Para el manejo adecuado de basuras es indispensable tener en cuenta las normas sobre reciclaje emitidas por la alcaldía de Zipaquirá, donde se establece disposiciones para el nuevo modelo de basuras que operará en el municipio.

ARTICULO 72. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del conjunto; estas están debidamente contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA 1**

ARTICULO 73. El mantenimiento de las zonas comunes está bajo las funciones de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente. Por lo tanto, es de especial importancia que cada residente colabore en el cuidado y aseo de las áreas comunes (Escaleras, Jardines, parqueaderos, etc.). No arroje colillas, papeles, latas, botellas y demás elementos que dañen la imagen del conjunto.

CAPITULO XI. Sobre las ventanas y fachadas interiores y exteriores.

ARTICULO 74. No se podrá colgar ni dejar prendas de vestir o cualquier otro elemento, en ventanas, puertas u otros sitios. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

ARTICULO 75. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ARTICULO 76. No arrojar por las ventanas de los apartamentos y casas basuras, colillas, frascos, o cualquier otro objeto que pueda dañar la imagen de la copropiedad.

ARTICULO 77. Está prohibido colocar materas en puntos fijos, corredores y ventanas. La decoración y ornato compete a todos los residentes y no a uno en particular.

ARTICULO 78. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior de todos los inmuebles que constituyen la Copropiedad, incluyendo la ventanearía, sin la debida autorización. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, a su discrecionalidad, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

PARÁGRAFO. Aplica para todos los proyectos nuevos que deban ser aprobados con posterioridad a la aprobación de este reglamento, entendiéndose con esto que las modificaciones que fueron aprobadas en asambleas anteriores y antes de entrar en vigor el presente reglamento deberán mantenerse con el título de aprobadas.

ARTICULO 79. No está permitido y es considerado falta grave, escalar muros, forzar ventanas o puertas de inmueble propio o ajeno. Para los casos en los cuales se presente situación de llaves dentro del inmueble cerrado deberá buscarse la asistencia de un especialista en este tema y siempre con la aprobación del residente titular afectado.

ARTICULO 80. Está prohibido colocar objetos que obstaculicen el libre tránsito de los residentes y visitantes, tales como cajas, bicicletas, carros, juegos infantiles, entre otros. En caso de desacatar esta orden y acontecer un accidente a un tercero, la administración no tendrá responsabilidad al respecto y el afectado estará en toda la potestad de iniciar acciones legales en contra de quien haya sido

responsable del incidente.

CAPÍTULO XII. En cuanto a reparaciones Locativas.

ARTICULO 81. El interesado en practicar algún tipo de reparación en su Unidad Habitacional deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días, será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTICULO 82. Los trabajos deben realizarse únicamente de lunes a viernes de 8:00 a.m. a las 5 p.m., y los sábados de 9:00 a 2:00 pm, por respeto al descanso de los residentes, por ningún motivo se deberá ejecutar obras fuera de estos horarios o en días domingos y festivos.

PARÁGRAFO 1: El residente responsable de los trabajos mencionados, entregará a la administración un listado con los nombres, número de cédula, hora de ingreso y salida del personal contratado. Lo anterior, para llevar a cabo el control de estas personas por parte del personal de vigilancia, donde los guardas revisan los implementos de trabajo al ingreso y a la salida.

PARÁGRAFO 2: Los desperdicios y sobrantes de obra deberán recogerse en bolsas y retirarlos de la copropiedad el encargado de la obra, como parte de su trabajo, lo anterior teniendo en cuenta que la recolección de servicios no retira estos objetos de la copropiedad.

ARTICULO 83. No se podrán realizar obras de ampliación, reformas o modificaciones que comprometan las estructuras, seguridad, salubridad y la estética del conjunto. Tampoco es permitido decorarlas en tonalidades diferentes a las existentes, a menos que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Copropietarios y posteriormente por la curaduría.

ARTICULO 84. Igualmente se encuentra prohibido manipular para su arreglo o mantenimiento teléfonos, medidores de agua, energía, hidrantes, válvulas, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, shut de basura. Igualmente manipular estos elementos por los residentes es inapropiado y el que lo hiciere y causare daños a terceros por una mala instalación se responsabiliza de manera

absoluta y debe pagar los daños ocasionados.

ARTICULO 85. Está prohibido a todo propietario y/o residente de los inmuebles reconectar o instalar un servicio público. Quien lo haga la administración lo reportará inmediatamente a las autoridades competentes.

ARTICULO 86. En los casos que los residentes de un apartamento o piso se unan entre sí para contratar una persona externa para realizar pintura o algún arreglo, siempre deberán con antelación pedir autorización a la administración informando personas que realizaran los arreglos, capacitación de alturas de acuerdo a la ley cuando esta supere 1.20 mts reglamentario, pago de parafiscales del personal, copia de contrato y póliza, evitando un inconveniente posterior para toda la copropiedad por solidaridad.

CAPÍTULO XIII. De las Actividades en Las áreas Comunes

ARTICULO 87. Tal y como el Reglamento de Propiedad Horizontal reza, los bienes de uso común podrán ser utilizados únicamente según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios, por ello en las áreas comunes **del conjunto** queda prohibido:

- Realizar reuniones sociales en los senderos peatonales, parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.
- Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes incluido BBQ
- Fumar en los salones sociales y zonas comunes.
- Suministrar a los vigilantes (toderos) licores o bebidas embriagantes y sustancias alucinógenas.
- Uso de pólvora en las instalaciones **del conjunto**
- Encender hogueras en las zonas verdes y en general dentro **del conjunto** y sus áreas aledañas.
- Manipular armas de fuego u otro artefacto similar.

ARTICULO 88. Las zonas comunes y los parqueaderos **del**

conjunto no tienen destino ordinario de juego o recreación. Por tal motivo, queda prohibido: El uso de estas áreas de parqueaderos cualquiera de las cinco (5) zonas y otras como portería, como zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados. En el caso de que menores utilicen las zonas para tal fin, los padres de familia o propietarios del apartamento en donde vive el menor de edad, serán los responsables de daños y los acreedores a las respectivas multas y/o acciones policivas respectivas. La multa será inmediata del 100% de la cuota plena vigente de Administración, sin contar con el costo de los daños generados a terceros.

CAPITULO XIV: Carteleras Comunes

ARTICULO 89. Las carteleras son un instrumento de información para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ESTAPA 1** . Se contará con una cartelera doble, la cual será de uso exclusivamente administrativo por interés general, en dichas carteleras no se debe publicar asuntos particulares o individuales y sin la previa autorización de administración.

ARTICULO 90. En la entrada del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ESTAPA 1** se encuentra una cartelera grande para asuntos generales y en ella se publicaran los anuncios de SE VENDE o SE ARRIENDA, que reporten los residentes; dicha planilla se actualizará semanalmente, los residentes que requieran que se publique información en la misma deberán remitir los datos a la administración por escrito y una vez requieran que se omita la publicación igualmente deberán informar a la administración, esto para los casos en que el inmueble ofertado ya se hay vendido o arrendado. No se

permitirá publicación de terceros no residentes en dicha cartelera.

Parágrafo 1. Siendo la cartelera general de uso exclusivo de los residentes, primará en ella información de la administración, esto es para los casos de publicación de convocatorias a asambleas y anexos de la misma.

ARTICULO 91. La administración será la única autorizada de ordenar la ubicación o retiro de circulares informativas en las carteleras de la copropiedad, siempre dejando consignado en la bitácora para tal fin el seguimiento de la misma.

CAPÍTULO XV. Uso Adecuado De La Talanquera

ARTICULO 92. La talanquera o brazo mecánico cuenta con un motor ubicado al costado de la puerta de acceso del conjunto y dos fotoceldas ubicadas una a cada lado de la entrada las cuales permiten brindar más seguridad, prohíbo pasar detrás de un carro que haya tenido el acceso primero evitar al máximo el choque de los vehículos que salen y entran al conjunto. Para su manipulación cada apartamento debe contar con una tarjeta o un chip que le permita abrir y cerrar la talanquera cada vez que lo necesite

CAPÍTULO XVI. Sobre los Animales Domésticos.

Con el fin de proteger a los residentes contra riesgos de infecciones producidas por los excrementos de las mascotas, preservar la buena presentación y garantizar el bienestar de los residentes y visitantes, los propietarios o tenedores de mascotas son las responsables de ellas y están obligados a cumplir con las siguientes normas.

ARTICULO 93.. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y municipal de Policía. La falta de higiene correspondiente a

excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

PARÁGRAFO 1: El propietario de un animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar o movilizar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ARTICULO 94. 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.

ARTICULO 95. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes. No se encuentra autorizado que las mascotas estén solas en las zonas comunes, dado el caso se acudirá por parte de la administración a las autoridades competentes para que se hagan cargo del asunto. Igual procedimiento se realizará para los casos en los que las mascotas permanezcan solas durante largos periodos de tiempo en un inmueble.

ARTICULO 96. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura fuera del conjunto, no se permite que las mascotas hagan sus necesidades dentro de él.

ARTICULO 97. En ningún caso los animales domésticos o

mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ARTICULO 98. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración.

PARÁGRAFO. La administración deberá tener un registro actualizado de las mascotas de la copropiedad junto con sus dueños y en este se deberán consignar el reporte de vacunación actualizada, al tiempo que es obligación de cada propietario de mascotas suministrar esta información en cada periodo que sea necesario actualizarla.

ARTICULO 99. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

ARTICULO 100. Queda terminantemente prohibido llevar las mascotas a hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, tales como senderos peatonales, parqueaderos, pasillos, perbola y escaleras.

ARTICULO 101. El incumplimiento a cualquiera de los anteriores artículos de este capítulo dará lugar a un llamado de atención por parte de la administración, si el propietario es reincidente por tercera vez, esto dará lugar a una sanción de tipo pecuniaria del 50% del valor de la cuota de administración, dicha sanción no lo exonera del pago de cualquier daño ocasionado frente un tercero o a la copropiedad misma.

CAPITULO XVII. De los Parqueaderos.

Para su normal funcionamiento, se establecen las siguientes normas de estricto cumplimiento:

ARTICULO 102. Los parqueaderos son de uso exclusivo de sus

copropietarios (quienes por medio de escritura pública tienen el derecho), o a usuarios residentes autorizados por sus propietarios y deberán ser ocupados exclusivamente con forme al número y ubicación correspondiente a cada unidad privada. Los Vigilantes contratados por el **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA ETAPA I** jamás permitirán la utilización de parqueaderos a terceros no autorizados; para ello se deberá informar, con antelación a su ingreso, en la planilla que la administración previamente entregará en la portería; en caso que la vigilancia encuentre un vehículo parqueado en sitio diferente al asignado deberá reportar inmediatamente a la administración para el seguimiento y las sanciones respectivas.

ARTICULO 103. Queda prohibido a los propietarios de los parqueaderos arrendar estos espacios, a las personas ajenas a la copropiedad.

ARTICULO 104. Todas las personas que ingresan o salen en motocicleta de la copropiedad deben retirar su casco en la portería al momento de registrar el paso por la misma. Entiéndase esta prohibición para los domicilios.

ARTICULO 105. El propietario de cada parqueadero responderá por cualquier daño ocasionado al vehículo seguido; siempre que se compruebe violación de normas se impondrán sanciones y la persona responsable responderá por los daños ocasionados.

Parágrafo Primero: En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor, las sanciones y multas serán responsabilidad de sus padres o de las personas que tengan a cargo los menores.

Parágrafo Segundo: En caso de que el daño fuera ocasionado por una persona mayor, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

ARTICULO 106. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener uso distinto de servir de estacionamiento de “un automóvil”. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos para instalaciones de juegos infantiles, patines, llantas, escombros, muebles, repuestos, juguetes, materiales inflamables,

tóxicos, explosivos o cualquier otro objeto, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes, por las mismas razones está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas o para jugar con pelotas o balones. Aquí se aplica lo referente a “dar a las áreas e instalaciones comunes los usos para los cuales fueron destinadas”.

ARTICULO 107. Queda prohibido realizar mantenimiento, lavado o reparación alguna a los vehículos en las zonas de parqueo o en las áreas comunes, solo se permitirá llevar a cabo maniobras de rutina exclusivamente orientadas a desvarar momentáneamente el vehículo. Esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente se pueden realizar las reparaciones urgentes, como el cambio de llantas o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller. En todo caso, todo daño y/o suciedad ocasionados por estas acciones serán reparados y/o corregidos de inmediato por el responsable.

ARTICULO 108. Se amonestará de forma verbal, por primera vez, a los propietarios de los automotores sin silenciador y a quienes no guarden respeto por los vecinos empleando radio o equipo de sonido con alto volumen, pito o similares; de igual forma se procederá cuando los vehículos, en áreas comunes superen al transitar, los 5 kilómetros por hora. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 109 El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites, gases o cualquier otro elemento que dañe el ambiente y/o deterioren el área de parqueo o que en todo caso atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes, asumiendo la responsabilidad de reparar los daños que ocasionen estos eventos.

ARTICULO 110. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas, furgones, etc. y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada de carga.

ARTICULO 111. Queda prohibido pisar con las llantas o sobrepasar los límites de las líneas que señalan el área individual de cada parqueadero. La buena práctica de esta medida evita posibles daños al vecino y a las zonas verdes de la copropiedad, y permite la salida cómoda del vehículo.

ARTICULO 112. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración, salvo para los casos fortuitos o de fuerza mayor. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

PRAGRAFO: Para el caso de las motos queda expresamente prohibido parquearlas en los pasillos o zonas peatonales o comunales; se entiende con esto que estas deben ser parqueadas en el garaje de cada unidad.

ARTÍCULO 113. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración todo cambio de vehículo que haya sido autorizado para ingresar u ocupar la zona de parqueo respectiva, para tal efecto deberá precisar el número de la placa, marca y demás características esenciales del nuevo vehículo para efectos de ejercer adecuadamente los mecanismos de seguridad y control.

PRAGRAFO: la administración hará y mantendrá actualizado el censo de copropietarios y residentes con vehículos y sus características, que tiene derecho al parqueo en sus unidades privadas, por lo tanto, es deber del copropietario o residente informar y actualizar esta base de datos con el fin de ejercer el respectivo control administrativo.

ARTÍCULO 1114. No se permite el uso de los parqueaderos de visitantes, por parte de los vehículos de los copropietarios o residentes, como también a otros vehículos ajenos a la copropiedad.

ARTÍCULO 115. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave preferiblemente con alarma, evitando dejar en su interior radios, paquetes u otros elementos a la vista, todo con el ánimo de minimizar el riesgo de robo o ser violentado su interior, de lo cual es responsable el dueño del vehículo, por negligencia o descuido, por lo

anterior se recomienda implementar estas mínimas medidas que contribuyen a la seguridad de los bienes de copropietarios y residentes.

PARAGRAFO. La empresa de seguridad, vigilantes o la administración no son responsables por pérdidas de objetos dejados en el vehículo.

ARTÍCULO 116. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias dará aviso a las autoridades competentes.

CAPITULO XVIII. Uso de los balcones

ARTÍCULO 117. Siendo otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético, por esa razón se exigirá y queda prohibido:

- a. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o utilizar las zonas comunales, públicas o privadas como "sanitario" de sus mascotas.
- b. No se podrá colgar ropas, tapetes u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones.
- c. Conductas y actos indecorosos a través en los balcones, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
- d. Las mascotas que dejen en el balcón deben estar en óptimas condiciones, está prohibido dejar mascotas en horas de la noche.

CAPITULO XIX. Deudores Morosos

Para efecto del presente reglamento, se considera deudor

moroso al residente que incumpla la obligación de cancelar el valor de la cuota de administración, cuotas extraordinarias, multas, es decir no pagar durante el mes respectivo en el que se causen las diferentes expensas comunes del conjunto.

ARTÍCULO 118. Intereses de Mora.

El retardo en el incumplimiento de pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la cartelera del conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora (ley 675 de agosto 3 del 2001, Artículo 30).

PARAGRAFO: La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 119. Se autoriza a la Administración contratar los servicios de un profesional del derecho o una empresa para inicio de procesos ejecutivos contra los deudores morosos con el fin de lograr el pago de las obligaciones.

PARAGRAFO: Los honorarios y demás costos o gastos que se generen en el proceso de cobro, serán cancelados en su totalidad por el deudor moroso.

ARTICULO 120. Cobro Ejecutivo. Se realizará cobro ejecutivo a aquellos deudores morosos que adeuden más de dos (2) cuotas de administración o su equivalente y serán enviados a cobro pre jurídico; los de más de tres (3) cuotas de administración o su equivalente se iniciara el proceso de cobro coactivo correspondiente previo estudio análisis y selección por parte de la Administración.

ARTÍCULO 121. El único ente que cuenta con facultades para reducción de intereses es la Asamblea General, ni el consejo ni la administración contarán con dicha facultad.

CAPITULO XX Sobre las Sanciones.

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

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

ARTÍCULO 122. Por la infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual de convivencia, se aplicarán los siguientes tipos de sanciones:

- a. Aplicación de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente, aplicable en materia de propiedad horizontal, en los casos de mora en el pago de las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria y de multas.
- b. Multa por inasistencia a la Asamblea. General: la inasistencia a cualquier asamblea General o Extraordinaria de propietarios se aplicará una multa equivalente al 50% de la cuota de administración vigente para el momento de la sanción.
- c. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías y contempladas en el código Nacional de Policía.

Parágrafo: La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 50% por cada vez.

ARTÍCULO 123. Una vez dictaminado y aprobado el tipo de sanción,

esta será cargada a la factura del propietario.

ARTÍCULO 124. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del manual de convivencia:

- a. Se enviará comunicación escrita al infractor, solicitando abstenerse de continuar con la conducta que se considere violatoria de las normas contenidas en el Régimen de propiedad horizontal, o de este manual.
- b. Si hace caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al comité de convivencia, y se cobrará en la siguiente facturación una sanción equivalente al 50% de la cuota de administración vigente para el momento de la sanción. cuota de administración

ARTÍCULO 125. Para aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- b. Se citará a descargos por parte del comité de convivencia (como conciliadores) al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al consejo con las respectivas recomendaciones del comité de convivencia.
- c. El concejo de administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- d. 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 la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el consejo por mayoría simple.
- e. Agotado el recurso anterior el sancionado podrá acudir durante los ocho (8) días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la Asamblea General de Copropietarios, en donde se definirá en forma definitiva por decisión de mayoría simple.

- f. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la Administración. Todos los escritos serán recibidos por la Administración quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.
- g. Cuando la sanción consista 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 (3) facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, este podrá cobrarse por vía judicial.
- h. La imposición de toda sanción por parte del consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada y la Administración será la responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas.
- i. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración.

ARTÍCULO 126. Multas inmediatas. Las siguientes faltas al Manual de convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir, que, en el siguiente recibo de la factura de cobro de administración, le llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple y/o la interposición de la denuncia por más de (2) dos propietarios.

Serán consideradas infracciones que dan aplicación a multas inmediatas las siguientes:

1. Multa por inasistencia a las Asambleas: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente al 50 % cuota de

administración vigente para el momento de la sanción.

2. Multa por poner en riesgo la seguridad y/o tranquilidad de los habitantes del conjunto, de manera inmediata, equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración vigente, permitir que sus invitados o personal a cargo protagonice desordenes que interrumpen la tranquilidad de la copropiedad, permitir que sus mascotas permanezcan sueltas y sin bozal por las zonas comunes del conjunto y todas aquellas perturbaciones que atenten con la integridad física de todos y cada uno de los propietarios y residentes del conjunto.

3. Multa equivalente hasta el cien por ciento (100%) de la cuota de Administración vigente, por el uso de cualquier área común de la copropiedad como pasillos, portería, parqueaderos, etc., como zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados.

4. Multa equivalente hasta el (100%) de la cuota de Administración vigente por dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, bicicletas, ropa, etc., y especial materiales inflamables y explosivos.

5. Multa equivalente hasta el 100% de la cuota de administración a quien agrede física o verbalmente a cualquiera de los contratistas o empelados de la copropiedad (vigilantes, servicios generales, todero, administrador(a), asistente, contador, revisor fiscal) y cualquier residente o propietario del conjunto.

6. Multa hasta el 100% de la cuota de administración a quien ingrese un vehículo o motocicleta a la fuerza o sin aviso; pasando por encima de las normas establecidas por el conjunto y aplicadas por los vigilantes.

7. Multa equivalente al 100% de la cuota de administración para el propietario que no tenga en cuenta lo relacionado en el parágrafo del artículo 163.

ARTICULO 127. Otras Sanciones. Se consideran otro tipo de

sanciones a las siguientes:

- El cobro de un Intereses moratorio a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal al tiempo que dure el infractor en cancelar sus expensas comunes y extraordinarias a la Administración.
- A las sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- Al Valor de las reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencionales o preterintencionales por parte del infractor o el restablecimiento de derechos a terceros.

CAPÍTULO XXI. Disposiciones Finales.

ARTICULO 129. Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA**

ARTICULO 130. Se autoriza al consejo de Administración de manera temporal hasta la asamblea ordinaria del año 2019 donde se debe aprobar el manual definitivo para establecer los reglamentos de zonas comunes (salones sociales -salones de juego- Zonas húmedas) y todos aquellos necesarios para la convivencia,

ARTICULO 131. Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en el municipio de Zipaquirá, en sesión de Asamblea General extra Ordinaria de copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA** celebrada el día veinte (27) de Octubre de dos mil diez y ocho (2018) y el mismo hace parte integral del Acta de la Asamblea.

NORMAS GENERALES PARA EL USO DE LAS ZONAS COMUNES

- Siempre conservar las buenas costumbres y respeto por los demás residentes y por los contratistas de la copropiedad.
- Realizar la reserva de su preferencia con antelación necesaria preferiblemente una día antes
- Recordar que el Conjunto Residencial Lucca no es centro vacacional, por lo que se deberá transitar hacia y desde las zonas comunes en un traje adecuado. (No batas de baño, no salir en toalla, etc.)
- No se permite transitar por las áreas comunes con prendas mojadas ya que esto no solo es peligroso por las superficies de los pasillos, sino que deteriora el aseo de la copropiedad.
- No se permite caminar descalzos por las zonas de tránsito del conjunto.
- Toda persona deberá hacer registro en la recepción del club house y entregar los elementos prestados para las diferentes actividades.
- No se permite fumar ni consumir bebidas alcohólicas en ninguna zona del club house.
- No se permite el ingreso de mascotas.
- Se contará con un máximo de 5 cupos por apartamento incluido el propietario.
- Estar al día en las cuotas de administración, el disfrute de los derechos parte del cumplimiento de las obligaciones.

REGLAMENTO ZONAS HÚMEDAS.

- En las zonas húmedas se debe estar de traje de baño así se encuentren de acompañantes. NO se permite otros trajes.
- Se debe reservar con antelación el servicio ya que se cuenta con una capacidad limitada.
- El uso de las zonas húmedas es de un máximo de 1 hora previa

reserva y es en horas establecidas (ejemplo 7 a 8 –8 a 9) No se cuenta desde la llegada del residente.

PISCINA:

1. Menores de 12 años deben estar acompañados de un adulto.
2. Se debe acatar las recomendaciones del Salvavidas siempre, de lo contrario el podrá solicitar el retiro del área.
3. Es obligatorio el uso de gorro de baño.
4. No se pueden hacer clavados ni piruetas en la piscina.
5. Los niños menores de 6 años que estén en la piscina de niños , lo harán en compañía de un adulto.
6. Los niños que usen pañal deben hacerlo con el adecuado para piscina.
7. Personas con limitaciones físicas y adultos mayores con insuficiencia cardiaca o respiratoria deben estar acompañados, el salvavidas no podrá aplicar ningún tipo de medicación.
8. La administración del club house ni la administración de la copropiedad responden por objetos perdidos , por favor lleven su candado, tenemos locker para su uso.
9. Utilizar los baños dispuestos y velar porque los menores de edad también lo hagan y no realizarlo dentro de zonas húmedas.
10. Siempre ducharse y pasar por el Lavapiés.
11. En caso de tormenta eléctrica se cerrara las zonas húmedas.
12. No se permite ingreso de animales y fumar en esta área.
13. No se permite ingresar en estado de embriaguez.
14. El ingreso a la piscina con heridas visibles, laceraciones, o infecciones en la Piel.
15. Procurar no realizar demostraciones excesivas de afectó.

TURCO Y JACUZZI :

1. Se permite el ingreso a mayores de 14 acompañados de adulto responsable.
2. Los turcos son unisex , No se permite su uso de manera mixta.
3. El uso del traje de baño es obligatorio.
4. El ingreso al turco y jacuzzi debe realizarse descalzo.
5. No se permite el ingreso de celulares o tabletas.
6. Los dispositivos de control de temperatura y demás equipos solo podrán ser manipulados por el personal autorizado.
7. Se recomienda no hacer uso de esta zona después de una jornada larga de ejercicio cardiovascular no utilizar estas zonas.
8. No estar por espacios muy largos de tiempo , máximo 30 minutos.
9. Cualquier daño causado por manipulaciones a los equipos serán su responsabilidad.
9. Menores de 6 a 14 años podrán ingresar al jacuzzi acompañados de un adulto responsable.
10. Menores de 6 años no pueden ingresar al Jacuzzi.
13. Recuerde tomar una ducha antes de ingresar a estas zonas .

GIMNASIO :

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis. No se permite el uso guayos,
2. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos el valor de su reposición o reparación será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.
3. Los muebles del gimnasio deben ser utilizados de manera adecuada, evitando dejar elementos personales, y deben permanecer en las mejores condiciones de orden y aseo.
4. Antes de tomar un programa de acondicionamiento físico o aeróbico, se recomienda consultar a su médico deportólogo. La copropiedad no se hace responsable por lesiones o traumatismos derivados del entrenamiento físico.

5. Hacer uso de una toalla personal para secar el sudor que deja sobre la maquina usada, evitando el contacto de fluidos entre usuarios.

SALONES DE JUEGO NIÑOS :

1. El salón de niños es para menores de 4 años.
2. Todo menor que ingrese al salón infantil debe estar acompañado en todo momento por un mayor de edad.
3. El ingreso al salón infantil debe ser sin zapatos, tanto los padres como los niños.
4. Los zapatos deben ser dejados en el zapatero.
5. Se recomienda evitar el uso de celulares al interior del salón de juegos infantiles, con la finalidad de brindar la mejor asistencia a sus hijos.
6. Todo daño ocasionado al interior del salón de juegos infantiles es responsabilidad de los padres.
7. El uso del baño para niños es únicamente para el uso de los menores de edad.
8. Todos los desechos y basuras deben ser depositados en su lugar correspondiente.
9. Los menores de edad que ingresan al salón de juegos son responsabilidad de los padres.

REGLAMENTO PARA EL USO DEL SALÓN DE JUEGOS.

1. Todo menor de 15 años al ingreso al salón juegos debe estar acompañado en todo momento por un adulto.
2. El préstamo de video juegos, controles Xbox, Raquetas de pingpong, para menores de 15 será con acompañamiento y autorización escrita de los padres.
3. El tiempo de uso de los juegos será de 1 hora máximo, dependiendo el flujo de usuarios este tiempo se podrá extender.
4. Al recibir y entregar los juegos en préstamo, **se hará entrega a la**

repcionista de todos los elementos entregándolos en perfecto estado.

5. Todo daño ocasionado por los usuarios es su responsabilidad y los causados por los menores de edad es responsabilidad de los padres, o adulto autorizador.
6. Se recomienda hacer uso adecuado a los baños y lava manos.
7. No se responde por objetos personales, olvidados o perdidos.

NO SE PERMITE.

1. El préstamo de la mesa de billar a menores de 15 años.
2. El préstamo de juegos a menores de edad sin conocimiento y autorización de sus padres.
3. Ingresar al salón de juegos con objetos de vidrio, cortopunzantes y alimentos o bebidas.
4. El ingreso en compañía de animales.
5. Ocasionar daño a los juegos y diferentes accesorios prestados.
6. Sentarse o recostarse en las mesas de billar y pingpong.
7. Usar los elementos prestados con otros fines diferentes a los establecidos.
8. Colocar los pies en las paredes.
9. Usar exceso de fuerza con las bolas de billar previniendo daños y lesionados.
10. Ingreso y salida por las ventanas del salón de juegos.

PARQUEADEROS:

- Cada propietario tiene un parqueadero asignado como bien privado y solo puede hacer uso de este para su vehículo.
- Si tiene dos vehículos deberá buscar otro en arriendo.
- Si tiene motocicleta y vehículo y las dimensiones permiten ubicarlos en su espacio no hay inconveniente, siempre y cuando no sobrepase los límites del parqueadero asignado.
- No se puede utilizar parqueaderos de otros propietarios ya que es

un bien privado.

- No se puede utilizar parqueaderos de visitantes como parqueaderos permanentes.
- Los vehículos que pernocten en parqueaderos de visitantes después de las 10 pm y hasta las 6 am deberán pagar \$ 10.000 y estos serán cargados al pago de administración.

HORARIOS ATENCION DE CLUB HOUSE.

HORARIO GIMNASIO - SALONES DE JUEGO:

MARTES A VIERNES

DE 5 AM - 1 PM

2 PM - 10 PM

SÁBADOS, DOMINGOS Y FEST

DE 9 AM—1 PM

2 PM—8 PM

HORARIO PISCINA:

MARTES A VIERNES

DE 7 AM - 11 AM

4 PM - 9 PM

SÁBADOS, DOMINGOS Y FEST

DE 9 AM - 1 PM

2 PM - 8 PM

