

# Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

## MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H.

El presente Manual establece los derechos, deberes, obligaciones, normas, faltas y sanciones establecidas en el **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H.** las cuales se encuentran armonizadas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo objetivo es garantizar la sana convivencia en comunidad dentro del conjunto.

Para los efectos de este manual se entiende por convivencia, la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes y con el ambiente, en el marco del ordenamiento jurídico<sup>1</sup>.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todas las personas son iguales; la manera de pensar y la pluralidad de conceptos y opiniones hacen que la percepción de las cosas no sea la misma para cada individuo. Por consiguiente, se hace necesario establecer y acatar unas normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan agradable como, cada uno de sus residentes, lo haga posible y la sana convivencia entre los allí vivientes será la principal forma de lograrlo.

### CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Conjunto cerrado Portal de Molinos II, acoge para su bienestar, los siguientes principios de convivencia:

- a. Los propietarios, arrendatarios y residentes se comprometen a practicar la cooperación, la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo, la concertación y la integración, en función social y ecológica.
- b. Los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como los copropietarios y residentes respetarán la dignidad humana, elemento que debe guiar cada una de nuestras actuaciones, respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurando mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
- c. Las actuaciones de la Asamblea, el Consejo de Administración, el Comité de convivencia y la Administración, con relación a la imposición de sanciones y multas, preservarán el debido proceso, el derecho a la defensa, la controversia y la impugnación.

### CAPITULO II. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES (SO PENA FALTA LEVE)

ART. 1: Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios estarán legisladas y dispuestas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las normas legales vigentes que refieren el tema.

---

<sup>1</sup> Ley 1801 de 2016. Código Nacional de Policía y Convivencia para vivir en paz. ART. 5 Definición de convivencia.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

ART.2: Conocer el Manual de Convivencia, escrito, digital o a través de cualquier medio magnético, y dejar constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente, a través de la agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.

ART. 3: La no lectura o comprensión de este manual no exime, a ningún propietario, arrendatario, visitante o usuario del conjunto, del cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia, aprobados para el CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H.

Parágrafo: La Administración publicará en la cartelera de uso común, el manual de convivencia. Se enviará una copia de este, por medio digital, a todos los copropietarios del conjunto; en caso de ser solicitado a la Administración, se entregará una copia física. 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 o quien haga sus veces.

ART 4: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad y de las zonas comunes con las personas que desee siempre y cuando estas 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 5: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso cerrado y los garajes 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 6: Los apartamentos del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H. Son inviolables y su acceso por personas ajenas a sus propietarios requiere consentimiento de ellos. El allanamiento solo procederá por las autoridades expresamente autorizadas por la Ley, y en los casos que así lo requiera.

Parágrafo: En el evento de caso fortuito o fuerza mayor, el administrador o el presidente del Consejo de Administración podrá ordenar el ingreso con el solo propósito de conjurar el imprevisto para evitar mayores daños, tomando las previsiones que fueren necesarias.

ART.7: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con la mayor diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve<sup>2</sup> en el ejercicio de los derechos.

ART.8: Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños causados por sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración o un perito competente al residente, previa notificación por escrito, esto, siguiendo el debido proceso con el responsable de dicho evento o con quien autorizó su ingreso al conjunto.

---

<sup>2</sup> Es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios (Artículo 63 del código civil)

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de este, y por ende debe garantizar el cumplimiento de la presente norma.

ART. 9: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el personal de seguridad no abrirá la puerta principal del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H. hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas desconocidas, sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que, previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART. 10: Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, que corresponde al apartamento según el rubro establecido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

ART. 11: Todo propietario se obliga a notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de propietario o inquilino y propender porque los nuevos residentes cuenten con su tarjeta de acceso tanto peatonal como vehicular, si fuere el caso.

### **CAPITULO III. DE LAS PROHIBICIONES (SO PENA FALTA GRAVE)**

ART. 12: Realizar modificaciones en las fachadas principal, posterior y lateral de los apartamentos: diseño y color de puertas, presentación de los muros y su color, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material y modificación de la presentación y acabados de los balcones.

ART. 13: Instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la estructura de los apartamentos.

ART. 14: Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Las vías de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elemento, de tal forma que, permitan el libre tránsito sin riesgo de accidentes; por tanto, no está permitido dejar en estos vehículos, coches, bicicletas, triciclos, y demás objetos que impidan una fluida movilidad.

ART. 15: Agredir de manera verbal o física a nuestros demás residentes, visitantes, personal de servicios generales, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.

ART. 16: Fumar cigarrillo o tabaco, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o estimulantes en zonas comunes del conjunto y al interior de los apartamentos, pues esto afecta la salud y tranquilidad de los demás residentes del conjunto.

ART. 17: Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público a la copropiedad, excepto en

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato, esto por seguridad de los residentes y sus bienes.

ART. 18: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo, como el uso de avisos, vallas o cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. A menos que haya sido autorizado por administración mediante un acuerdo comercial para beneficio del conjunto.

ART. 19: Queda expresamente prohibido dentro de la copropiedad cualquier tipo de ventas ambulantes y el ingreso de personas que, con este fin, quieran entrar.

ART. 20: Los principios de sana convivencia que permean los 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.

Parágrafo: 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. 21: Queda prohibido el juego con balones, el uso de bicicletas, monopatines 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 personal de seguridad, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes.

Parágrafo: El juego con balones se deberá realizar, únicamente, en el espacio designado para ello, igualmente, las actividades recreativas de los menores se desarrollarán en el parque, lugar adecuado especialmente para esto.

ART. 22: El ingreso de servicios a domicilio serán autorizados, solamente si utilizan la entrada peatonal, se anuncian previamente indicando el sitio de donde viene y, dejen un documento con foto en portería. En el caso de no presentar un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería a recibir su domicilio.

Parágrafo: 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 definitivamente.

### **CAPITULO IV. ENCANTO A REPARACIONES LOCATIVAS (SO PENA FALTA GRAVE)**

ART. 23: El interesado en practicar una reparación o adecuación locativa, deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres días hábiles, y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

Parágrafo: En caso de que se presente un daño en una unidad residencial y que requiera ser atendido con premura (tubo roto, fuga de gas, daño eléctrico, vidrio roto, entre otros) el residente deberá dar aviso de manera inmediata a la Administración ya la portería para que esta situación sea verificada y sea permitida la atención inmediata de la reparación requerida.

ART.24: El horario estipulado para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, los domingos y festivos está prohibido realizar cualquier tipo de reparación. En todos los casos el copropietario es responsable de los daños que pudiera ocasionar en las áreas comunes con la entrada y salida de material y/o escombros, por lo tanto, se responsabiliza de las reparaciones a que hubiere lugar, en tal caso, la Administración, se obliga a informar de manera escrita los costos correspondientes.

Parágrafo 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de esta y datos personales de los contratistas y/o obreros.

Parágrafo 2: Los desperdicios de la obra deberán recogerse en bolsas, y de ninguna manera podrá utilizar para su disposición el cuarto de basuras. Será responsabilidad del copropietario el desplazamiento y disposición final de dichos desperdicios.

Parágrafo 3: El residente y/o propietario es responsable de utilizar la debida protección para evitar daños en el ascensor y las zonas comunes, así como de su limpieza.

ART. 25: Como adecuaciones que se pueden realizar en zonas comunes de dominio particular, se autoriza la ejecución de aquellas, aprobadas previamente, por la Asamblea General de Copropietarios.

Parágrafo: La realización de obras no autorizadas, acarreará sanciones, así como lo dispuesto por la Ley.

### **CAPITULO V. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS (SO PENA FALTA GRAVE)**

ART.26: 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, ya sean cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ART.27: Todo trasteo deberá ser comunicado a la Administración por escrito con una antelación, mínima, de tres (3) días hábiles, esta notificación debe contener la fecha en la que se realizará la mudanza, y de ser necesario, el consentimiento del propietario y además el compromiso de garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a las áreas comunes. La Administración se encargará de dar informe al personal de seguridad, para el ingreso o salida de trasteo.

ART.28: La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en horario de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a sábado. Por ningún motivo se autorizarán trasteos los domingos y/o festivos.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

ART.29: Para ser retirado del Conjunto cualquier electrodoméstico o bien mueble deberá tener autorización escrita de la Administración.

Parágrafo: Deberá diligenciarse previamente el formato de trasteos del conjunto cuyo nombre es ***“formato de trasteos vigente #12019CCPM2PH”***

### **CAPÍTULO VI. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES (SO PENA FALTA LEVE)**

ART.30: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

ART.31: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.32: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social, cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso, se restringe el consumo de todo tipo de bebidas alcohólicas a menores de dieciocho años.

ART.33: Se prohíbe fumar cigarrillo o tabaco, consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena, psicoactivas o estimulantes, en áreas comunes tales como portería, gimnasio, ascensores y zonas de acceso a las torres, parqueaderos, entre otros.

ART.34: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

### **CAPÍTULO VII. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES (SO PENA FALTA LEVE)**

ART.35: Cada torre es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando así 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 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.36: Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el depósito de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a las unidades privadas o en áreas comunes, ni arrojarlas por el shut de basuras. Estos materiales se deberán dejar en el depósito de basuras destinado para tal fin, de acuerdo con el programa de reciclaje.

ART.37: El mantenimiento de las zonas comunes, como lo son, jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, entre otros, está a cargo de la Administración, existiendo previo compromiso y responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

ART.38: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas que generen desorden en los balcones, 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.39: 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.

### **CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS (SO PENA FALTA LEVE)**

ART.40: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital 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 del Consejo y la Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones legales y policivas pertinentes.

Parágrafo: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de cualquier daño o lesión que este ocasiona. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales y administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.41: Se prohíbe la tenencia de mascotas que sean consideradas como animales silvestres, o de aquellos que, en alguna medida, puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.42: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, cuando se desplacen por áreas comunes, de conformidad a lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B del Código de Policía y demás normas legales vigentes.

ART.43: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

ART.44: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes como lo son pasillos, escaleras y hall. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, incluyendo la orina.

ART.45: 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.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

ART.46: Las mascotas no podrán ser subidas a los ascensores de la copropiedad, sin las medidas de seguridad adecuadas como lo es el bozal, exceptuando, las personas en condición de discapacidad, que requieran dicho acompañamiento.

ART.47: Las mascotas no podrán entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando, las personas en condición de discapacidad, que requieran dicho acompañamiento.

ART. 48: Las mascotas no podrán, en ninguna circunstancia, estar solas en zonas comunes o sin supervisión alguna.

Parágrafo: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

### **CAPÍTULO IX. DEL SALÓN SOCIAL (SO PENA FALTA LEVE)**

ART. 49: El Salón Social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días hábiles, de anterioridad a la fecha del evento social.

Parágrafo 1: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón social.

Parágrafo 2: En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Parágrafo 3: El valor del alquiler será cancelado con la misma antelación de la reserva, y esta incluirá el servicio de aseo.

ART. 50: El propietario, tenedor o usuario del salón social, se hace responsable por el uso que se haga del mismo, se responsabiliza por las acciones propias y de sus invitados, por ende, por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que elaborará la Administración al entregar el salón.

Parágrafo: Adicional al canon del alquiler del salón, el solicitante deberá dejar un depósito equivalente a una (1) cuota de administración vigente, que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes durante el evento; de no ser suficiente para cubrir el daño, el excedente se cobrará, inmediatamente o, de ser necesario, se cargará a la siguiente cuota de administración. Si no es requerido, el depósito será devuelto en el momento de la entrega del salón por parte de usuario.

ART. 51: El horario de uso del Salón Social será el siguiente: De domingo a jueves, de 8:00AM a 9:00 PM, y viernes y sábados de 9:00AM a 3:00 AM.

ART. 52: Para hacer uso del Salón Social se deberá cancelar el monto correspondiente que sea establecido por el consejo de Administración.



## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

ART. 53: No se autorizará el alquiler del Salón Social de manera reiterativa para eventos de contribución, ayuda o beneficencia, excepto que sea para beneficio de la copropiedad.

### **CAPITULO X. DEL GIMNASIO (SO PENA FALTA LEVE)**

ART. 54: Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ART. 55: El horario de uso del gimnasio será establecido por la Administración y publicado en la cartelera de portería. Este debe regirse entre las 5:00 AM y las 10:00 PM.

ART. 56: Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ART. 57: Las máquinas no podrán utilizarse por más de 15 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario, y previo acuerdo con el encargado del gimnasio, quien será delegado por la Administración.

### **CAPITULO XI. DEL PARQUEADERO (SO PENA FALTA GRAVE)**

ART. 58: Los parqueaderos del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, se consideran de uso común, es decir que, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento y conservación segura del uso y goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de dichos bienes privados. El parqueadero es de propiedad comunal, por lo tanto, no determina exclusividad y el espacio asignado es de carácter temporal o transitorio. De igual manera se debe respetar el espacio asignado por el Consejo de Administración y la Administración para los vehículos, carro familiar y moto, en caso contrario y repetitivo se perderá el derecho de uso del espacio.

### **CAPACIDAD Y USO DE PARQUEADEROS PARA RESIDENTES Y VISITANTES**

ART. 59: La capacidad actual y el uso exclusivo de parqueaderos es de un (1) parqueadero vehicular familiar por cada seis (6) seis apartamentos; para cada asignación de parqueaderos el consejo administrativo junto con los comités pertinentes deberá reunirse para acordar la cantidad de espacios ofrecidos según las necesidades actuales del conjunto. Procurando siempre la transparencia y el mejor aprovechamiento posible. Posteriormente para la asignación deberá exponerse un esquema con la explicación de los cupos disponibles.

USO	TIPO DE VEHICULO	ESPACIOS
COMUNAL COPROPIETARIOS	AUTOMOVILES FAMILIARES	70
COMUNAL COPROPIETARIOS	MOTOCICLETAS	18
COMUNAL VISITANTES	AUTOMOVILES FAMILIARES	9
COMUNAL VISITANTES	MOTOCICLETAS	1

*(Esquema provisional que debe ser modificado conforme actualización de lo recibido por la constructora y lo decidido por la asamblea general de copropietarios.)*

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

### ASIGNACIÓN DE LOS ESPACIOS DE PARQUEADERO

ART. 60: La asignación de los parqueaderos se realizará mediante sorteo cada cuatro meses, de acuerdo con el siguiente procedimiento y con lineamientos precisos, dándole prioridad al copropietario que habite en el conjunto cerrado y demuestre mediante los documentos correspondientes ser propietario del vehículo y/o motocicleta.

1. Se reciben los documentos en la administración de acuerdo con los horarios establecidos de atención al público, los primeros diez días del mes de abril, agosto y diciembre.

**NOTA:** Por ningún se tendrá en cuenta los documentos recibidos después de la fecha aquí establecida, o los que se hayan enviado incompletos, respetando las normas contenidas en este manual.

2. La administración revisara los documentos recopilados, cerciorándose que se encuentren completos y con los requisitos exigidos en esta reglamentación y por la administración vigente, respetando la siguiente prioridad.

2.1 Los Copropietarios que residan en el CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2

2.2 Los Arrendatarios siempre y cuando él o los dueños del predio se responsabilicen directamente de su inquilino, ya que de firmar este derecho el copropietario deberá ser solidariamente responsable de cualquier daño que llegare a causar este a otros vehículos, en caso de quedar favorecido en el sorteo.

2.3 Los copropietarios que no residan en el CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS

3. La administración y/o el consejo de administración citará a una reunión preferiblemente los domingos y con una antelación de ocho (8) días para realizar el sorteo y por ende la asignación de parqueadero para el siguiente periodo.

Parágrafo 1: Para que el propietario y/o arrendatario pueda participar en el sorteo, deberá estar a paz y salvo por todo concepto y además tener buen hábito de pago, es decir, no presentar estado de morosidad en los últimos 6 meses. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar, acorde con la Ley 675 de 2001. En todo caso tendrán prioridad aquellos propietarios que reflejen un buen comportamiento de pago.

ART. 61: Los vehículos de los visitantes tendrán derecho a ingreso de acuerdo con disponibilidad; sin exceder la capacidad enunciada anteriormente (ART. 51). Y en los horarios establecidos por el consejo y la administración. Previa autorización de ingreso por parte del copropietario y cumpliendo los protocolos de seguridad

Parágrafo 1: El no respetar el horario para visitantes, en caso de que lo haya definido administración y consejo, acarreará una sanción de \$ 5.000 por hora o fracción, que deberá cancelar en el momento de retiro del vehículo, en caso de hacer omisión al presente rublo, esto será cedida, directamente, a nombre del copropietario que autorizo su ingreso.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

Parágrafo 2: Al encontrarse en la lista de deudores morosos el copropietario pierde el beneficio de parqueadero para visitantes, por lo que el personal de seguridad deberá restringir el ingreso a estos vehículos, avisando, de manera prudente, la no asignación de espacio para parqueo.

ART. 62: Los vehículos y motocicletas deberán estacionarse de manera correcta y en posición de salida, ocupando estrictamente el espacio asignado para dicho parqueo, acatando las normas de seguridad establecidas por la Administración y la empresa de vigilancia.

ART. 63: Es indispensable la completa identificación de los conductores que ingresan y salen del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, por lo que es obligación de todo usuario de moto (piloto y copiloto) retirarse el casco al momento de ingresar y salir del conjunto, así mismo todos los conductores deberán informar, al personal de seguridad, sus datos para verificar el listado de asignación, en caso de los propietarios que cuente con beneficio de parqueadero, o para registrarse en la minuta en caso de los visitantes autorizados por los propietarios, residentes o Administración. Por ende, se sugiere a los conductores, la tenencia de elementos adicionales de seguridad en el sitio de parqueo como cadenas, candados o alarmas.

ART. 64: **Ingreso al parqueadero:** para el ingreso de cualquier vehículo al CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, PH se define el siguiente protocolo:

1. Esperar la apertura total de la puerta.
2. Detener el vehículo frente a la puerta de ingreso y/o portería vehicular.
3. Informar, al personal de seguridad, los datos solicitados, con el fin de confirmar la identidad del conductor. Todo conductor de vehículo debe disponer de tiempo para de confirmación de planilla para el ingreso al CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH.
4. Reclamar la ficha de identificación del vehículo.
5. Transitar por las áreas demarcadas de circulación a una velocidad máxima de 5 km/h, prestando especial atención de peatones y niños.
6. Aplicar los sistemas de seguridad al vehículo.
7. Todo conductor de motocicleta y su acompañante debe retirarse el casco al ingreso en la portería vehicular.
8. En casos, particulares, del ingreso de vehículos de servicio público es obligatorio la revisión del baúl del vehículo y la identificación del residente que está utilizando el servicio.
9. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el este deberá en la entrada al parqueadero recibir la ficha con el número de su parqueadero.
10. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. Este debe primero anunciarse en la portería y cuando 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.

ART. 65: Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero.

ART. 66: **Salida del parqueadero:** para la salida de cualquier vehículo del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH se define el siguiente protocolo:

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

1. Transitar por las áreas demarcadas de circulación a una velocidad máxima de 5 km/h prestando atención especial de los peatones y niños.
2. Detener el vehículo en portería y entregar de la ficha de identificación.
3. Permitir al guarda de seguridad la inspección del baúl del vehículo.
4. Esperar la apertura total de la puerta.
5. Todo conductor de motocicleta y su acompañante debe retirarse el casco a la salida en la portería vehicular.
6. En caso de salida de un vehículo de servicio público es obligatorio la revisión del baúl del vehículo.
7. Se debe entregar la ficha dada al ingreso, visitante o propietario, al personal de seguridad.

ART. 67: **Forma de Parqueo:** Con el fin de evitar conflictos o situaciones de convivencia entre los residentes del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH y ante una situación de emergencia de la que no pueden escapar los estacionamientos, una necesidad e inminencia de una evacuación vehicular o un siniestro, es necesario el parqueo de los vehículos en REVERSA. Además, antes de parquear deben bajar del vehículo todas las personas y objetos exceptuando el conductor para así evitar daños en los demás vehículos al momento de abrir las puertas, es decir en posición de salida, de frente para mejorar la evacuación.

ART. 68: **Documentación:** Los documentos requeridos para el registro de vehículos familiar y/o moto de los residentes del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH son los siguiente:

- Copia de la tarjeta de propiedad del vehículo
- SOAT del vehículo o moto
- Copia de la cedula de ciudadanía al 150%
- Certificado de tradición y libertad del inmueble.
- Copia de la última Revisión Tecnicomecánica, en el caso que requiera.
- Certificado de paz y salvo (emitido por administración)
- Formulario diligenciado
- Copia del contrato de arrendamiento (en caso de ser arrendatario)

Parágrafo: El uso del parqueadero es exclusivo de los propietarios y/o arrendatarios residentes del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH.

ART. 69: **Cambio de vehículo:** los cambios de vehículo familiar y/o moto darán lugar al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en los anteriores y próximos artículos del presente reglamento. Se debe acreditar la propiedad y la residencia del usuario en cada cambio de vehículo y/o actualización de datos, adjuntando fotocopia de la cédula de ciudadanía del usuario del parqueadero, de la misma forma, debe acreditar ante la administración la propiedad del vehículo mediante fotocopia de la tarjeta de propiedad y copia del certificado de tradición y libertad del inmueble vigente, y, en caso de ser arrendatario, fotocopia del contrato de arrendamiento.

ART. 70: **Pérdida del parqueadero:** se considera la pérdida del cupo del parqueadero en las siguientes situaciones:

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

1. No demostrar estar a PAZY SALVO por todo concepto en la administración, tanto cuotas ordinarias, como extraordinarias, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar, evaluando este hábito de pago por los últimos 6 meses, para la participación en cada sorteo.
2. Se considera falta muy grave agredir verbal o físicamente al personal de seguridad o mantenimiento, Administración, consejo de administración y/o residente del conjunto, por lo que además de ser sancionado por las normas legales de policía, perderá el derecho a parqueo de, por lo menos, un (1) año o más dependiendo su falta. Esta sanción será evaluada y la determinará el comité de convivencia siguiendo el debido proceso, y notificando al infractor de manera escrita.

**ART. 71: Destinación del parqueadero:** la zona destinada para parqueadero no podrá ser utilizado para ninguna actividad distinta del fin para el que fue concebido, es decir, al parqueo de vehículos y motos de acuerdo con la capacidad indicada en el ART. 51 del presente Manual.

Parágrafo 1. Los parqueaderos no deben ser utilizados como zona de recreación, ni juegos de balón o bicicleta, patines o patinetas, como tampoco, para colocar los equipos sonidos de dicho vehículo a alto volumen, igualmente no se permite hacer arreglos mecánicos, ni consumir bebidas embriagantes o sustancias alucinógenas, psicoactivas o estimulantes

Parágrafo 2. No se permite utilizar el espacio de parqueadero como bodegas o estacionar elementos distintos al vehículo inicialmente registrado, el incumplimiento del presente artículo acarreará una multa equivalente al 50% de la cuota de administración vigente y dará lugar a la pérdida del cupo de parqueo.

**ART. 72: Cuotas de parqueo:** El derecho al espacio de parqueo tiene cobro a partir del 01 de febrero de 2019 y corresponde a uno (1) vehículo por apartamento de \$ 35.000 para carro y \$ 20.000 para moto, dicho cobro se realizara mensualmente y debe ser consignados con la cuota de administración y, en caso de ser vehículos de transporte público, como taxis, que no se encuentren a nombre del propietario o residente, el valor a pagar corresponde a una cuota de administración mensual, sin el descuento del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH (según artículo No. 4 del presente reglamento).

Parágrafo 1. El derecho al espacio de parqueo adicional de vehículos (carro familiar o moto), corresponderá al aprobado por la asamblea, que a la fecha equivale a la mitad (50%) de una cuota de administración, las cuales deberán cancelarse los primeros quince (15) días de cada mes. Si las solicitudes de ingreso de vehículos fueran mayor al número de parqueaderos disponibles para su asignación, se procederá a realizar sorteo para garantizar la transparencia y derecho del uso y goce a cada uno de los propietarios; previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Parágrafo 2. En caso de que el parqueadero llegase a tener un cobro adicional a la cuota ya estipulada, dicho valor será fijado por el máximo órgano, la Asamblea de Copropietarios.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

**ART. 73: Cuotas extraordinarias de parqueadero:** considerando que los usuarios están obligados a hacerse cargo de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste normal del paso del tiempo, estos aportarán con las expensas extraordinarias adicionales al mantenimiento normal como consecuencia del uso de este espacio.

Parágrafo. En caso de presentarse un daño en el espacio asignado como parqueo, por concepto del mal uso, fugas de aceite o cualquier situación de responsabilidad del usuario, su arreglo deberá ser asumido por el usuario.

### **ART. 74: Normas generales uso de parqueadero**

1. Es responsabilidad de la Administración:
  - Ejecutar las acciones tendientes a la reparación y mantenimiento del parqueadero para prevenir su deterioro.
  - Asegurar el uso del parqueadero solo para los fines previstos en este reglamento y en el reglamento de propiedad horizontal.
  - Citar a reuniones a los usuarios del parqueadero, para discutir los temas relacionados con el uso de estos.
  - Informar y someter a consideración las reparaciones y/o mantenimientos que requiera las zonas de parqueo.
  - Notificar de las sanciones impuestas a los usuarios por asamblea de copropietarios o Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones.
  - Hacer efectivo el cobro de las sanciones por el incumplimiento de obligaciones contenidas en el presente reglamento.
2. Todo elemento de valor o extraíble, que sea dejado dentro del vehículo en el parqueadero estará bajo la responsabilidad y custodia del propietario, ni la administración, ni la empresa de vigilancia se hace responsables de dichos elementos perdidos.

**ART. 75: Obligaciones de los Usuarios:** Los deberes relacionados a continuación deben cumplirse a cabalidad por parte de los usuarios

1. El beneficiario del uso y goce del parqueadero garantiza que su vehículo no tenga fugas de aceite, gasolina o cualquier otra sustancia que pueda deteriorar el asfalto. De suceder, el beneficiario, estará en la obligación de hacer las reparaciones necesarias, a la mayor brevedad, so pena de restringir el acceso al parqueadero o retiro de su vehículo a cuenta y riesgo de este.
2. Se sugiere a los propietarios de los vehículos, carros familiares y motos, tomar pólizas de todo riesgo, debido a que el CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH no cuenta con una póliza que cubra estas eventualidades, así mismo debe mantener las cerraduras y alarmas en perfecto estado y funcionamiento.
3. En caso de arrendamiento, el arrendatario deberá demostrar paz y salvo con el alquiler a través de una constancia emitida por su arrendatario, para tener derecho al parqueadero.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

4. Todo propietario de motocicleta deberá identificarse al momento de ingreso y salida, por lo tanto, deberá retirarse el casco y/o cualquier elemento que impida la identificación del usuario del parqueadero.
5. Toda solicitud de parqueadero debe ser radicada por escrito, anexando documentación del propietario y del vehículo (moto, carro familiar) en los horarios de atención en la oficina de administración y su aprobación estará sujeta al estudio por parte del Consejo de administración y la administración.
6. Cualquier reclamo, queja, llamado de atención o sugerencia, por parte del residente o usuario del parqueadero, referente al servicio prestado por el personal de seguridad, deberán ser reportados por escrito a la administración para tomar los correctivos necesarios y por ningún motivo, se podrá maltratar física ni verbalmente a los empleados y personal administrativo.
7. Se prohíbe la práctica de enseñanza de conducción, de vehículo o moto, dentro del Conjunto cerrado Portal de Molinos 2 PH en caso de presentarse este hecho el dueño del Vehículo o Moto será sancionado de manera inmediata con la pérdida del parqueadero y además sanción monetaria y de no goce de los próximos 2 sorteos de parqueadero.
8. Se prohíbe la comercialización de vehículos o motos dentro de las instalaciones de parqueo del conjunto, por lo tanto, no se permite que se enseñen o prueben vehículos dentro de la misma, con el fin de preservar la seguridad de los allí vivientes.

**ART. 76: Inmovilización del vehículo** No se permite dejar un vehículo dentro del parqueadero sin movilizar, varado, estrellado, o sin ocupar el espacio por más de treinta (30) días, puesto que le estaría quitando la posibilidad de parqueo a otro copropietario. Los parqueaderos de zonas comunes son para uso y goce general de la comunidad del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, de tal manera que nadie podría tomarse de manera permanente un parqueadero común, esta conducta esta sancionada de manera económica y restrictiva.

**ART. 77: Movilización autorizada del vehículo:** Cualquier tipo de vehículo debe ser movilizado por una persona adulta responsable y en pleno uso de sus capacidades mentales, adicionalmente que cuente con licencia de tránsito autorizada por la secretaría de tránsito. Está prohibido que, hijos menores de edad, manejen los carros o los estacionen dentro del parqueadero, cualquier anomalía de este tipo será reportada a las autoridades competentes y se sancionará con la suspensión del parqueadero por cuatro (4) meses.

**ART. 78: Lugar de parqueo autorizado:** cualquier tipo de vehículo que se le asigne un cupo de parqueadero debe utilizar el espacio asignado para tal fin, no se permite el ingreso de ningún vehículo que ocupe más de un espacio determinado para el parqueadero (furgones, camiones, grúas, buses, ambulancias o busetas entre otros). Únicamente estarán autorizados los vehículos de emergencia como: Bomberos, Cruz Roja, Policía, Ambulancias, Defensa Civil, para su ingreso sin ningún tipo de restricción y podrán parquear en el sitio más cercano donde se presente la emergencia, si así es necesario.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

Parágrafo 1. No se puede exceder el peso de los vehículos, des hasta (1.5) una y media toneladas, no está permitido la asignación de parqueaderos a vehículos tipo furgón, camión, bus, buseta colectivo, microbús, ambulancia, grúa entre otros, que por sus características y dimensiones obstaculizan el monitoreo del circuito de seguridad y generarían el deterioro del parqueadero comunal, el parqueadero está dispuesto para vehículos de tipo familiar de cinco (5) pasajeros, y, en ningún caso de tipo publico colectivo.

Parágrafo 2. Todo vehículo que obstruya ocupe sitios inadecuados, no autorizados o designados para tal fin, (prados, andenes, cuartos de basura, portería etc.), será retirado del parqueadero, bajo responsabilidad del propietario.

Parágrafo 3. No es permitido ceder, prestar, transferir, alquilar o vender espacios de parqueadero a familiares ni a personas dentro o fuera de la copropiedad, en concordancia con el ART. 23 ley 675 de 2001, los espacios de parqueadero asignados y los propietarios están en la obligación de advertir a cada arrendatario de la situación y deben darle a conocer el presente reglamento.

**ART. 79: Ingreso de vehículos autorizados:** Solo podrán ingresar los vehículos familiares autorizados por la administración, registrado previamente, y, presentando la documentación respectiva.

Parágrafo: Se prohíbe obstaculizar la puerta de acceso principal del conjunto por parte de cualquier vehículo automotor.

**ART. 80: Lavado, reparaciones y revisiones mecánicas:** No está permitido el lavado, ni reparación de vehículos dentro del parqueadero, cualquier daño o molestia a esta zona común, causados por esta actividad serán cubiertos por el propietario. No es permitido dentro de las zonas del parqueadero dar clases de conducción o mecánica.

**ART. 81: Daños a terceros:** Los daños causados por algún vehículo deberán ser asumidos por el usuario, sin embargo, en caso de los visitantes, el propietario del apartamento es corresponsable de las actuaciones del visitante.

**ART. 82: Cuidado del vehículo:** Los usuarios deben mantener constantemente monitoreado el estado mecánico de sus vehículos con el fin de evitar que se presenten escapes de aceite gasolina o cualquier otro fluido que pueda dañar o deteriorar el sitio de parqueo en caso de que ocasionalmente se presenten estas fallas deberán corregirse de inmediato.

**ART. 83: Comportamiento en el parqueadero:** Los usuarios deben mantener un comportamiento que no comprometa de ninguna manera la seguridad o solidez del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, la salud y la paz de los residentes con ruidos, No se permiten el uso de cornetas, pitos, resonadores, equipos de audio, música a alto volumen, motores encendidos constantemente o similares, que atenten contra la tranquilidad de los residentes.

**ART. 84: Ficha de identificación:** LA FICHA de acceso al parqueadero es personal e intransferible, es requisito indispensable para el ingreso al parqueadero y por ningún motivo se puede alquilar ni prestar a ningún propietario de otro apartamento y/o ajeno al CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH. De comprobarse dicha anomalía se sancionará con la suspensión del parqueadero por un (1) año, en caso de pérdida, debe notificarse de inmediato a la administración presentando la respectiva denuncia y cancelando el valor correspondiente a la



## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

reexpedición de este.

**ART. 85: Conducción en estado de embriaguez:** En caso de detectarse que algún usuario se encuentra en estado de embriaguez o bajo la influencia de sustancias alucinógenas, psicoactivas o estimulantes, no se le permitirá el ingreso, se informará del hecho a la autoridad competente y sancionará con la suspensión del parqueadero por un (1) año.

**ART. 86: Mudanzas:** Para la emisión del paz y salvo y la autorización de salida de las pertenencias se debe entregar la ficha del parqueadero, estableciéndose como requisito previo a cualquier mudanza. No se permite el ingreso a vehículos destinados a realizar la mudanza como camiones, furgones, camionetas, volquetas, o cualquier otro que por sus dimensiones obstaculicen y constituyan riesgos para los demás usuarios del parqueadero y/o conjunto, y de ser absolutamente necesario, los vehículos de trasteo no deben permanecer mucho tiempo dentro del parqueadero, y estarán bajo la supervisión del personal de seguridad. Los daños ocasionados al parqueadero, como los daños ocasionados a un vehículo del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH, serán asumidos por quien solicita el servicio.

**ART. 87: Parqueadero de visitantes:** Con el fin de garantizar la seguridad se define el siguiente procedimiento para acceder al parqueadero de visitantes:

1. El visitante deberá anunciarse en la recepción y esperar la confirmación por parte del propietario.
2. De haber espacio para parqueo, el visitante deberá otorgar sus datos al personal de seguridad para ser registrado en la minuta.
3. El visitante deberá seguir el protocolo definido para el ingreso y salida de vehículos presente en los artículos 66 y 67 del presente manual y parquear según lo dispuesto en el artículo 68.
4. El costo del parqueadero para visitantes será de \$5000 tarifa plena en el día y \$5000 tarifa plena en la noche para vehículos familiares carros y motos.

Parágrafo: El propietario que autoriza el ingreso del vehículo será corresponsable de cualquier daño que llegue a generar el visitante bien sea a otros vehículos o a la copropiedad. Así mismo asumirá las sanciones que haya lugar.

**ART. 88:** El personal de seguridad revisará todo vehículo de visitantes que ingrese al conjunto y es deber del propietario informar que el vehículo ingresa con algún elemento adicional de valor.

### **CAPITULO XII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD (SO PENA FALTA GRAVE)**

**ART. 89:** El personal de seguridad y mantenimiento que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán acatar 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 seguridad

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

- Todo paquete que salga de la copropiedad, en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del residente. Siempre y cuando el residente informe a administración y portería sobre la existencia de una empleada doméstica.
- Queda prohibido al personal de seguridad y mantenimiento suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento de personal de seguridad y mantenimiento, para con todos los residentes de la copropiedad, debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad, colaboración y cordialidad. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de seguridad no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando su puesto de trabajo sea relevado por una persona autorizada, previamente. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de seguridad no podrá llevar ningún tipo de objetos, paquetes, mercados a los apartamentos.
- El personal de seguridad no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de seguridad, 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 quien deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido, al personal de seguridad, guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y cualquier 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 seguridad ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad, técnicos, operarios u obreros.
- El personal de seguridad 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 seguridad y mantenimiento solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
- El personal de seguridad cuenta con autorización, amplia y concreta, 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 seguridad, para permitir el ingreso o salida de trasteos, debe verificar que cuente con la respectiva autorización, emitida por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de seguridad no permitirá a la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

- 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.

### **CAPITULO XIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS**

ART. 90: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto cerrado, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar (90 días en mora). A quienes se les aplicará sanción de Intereses moratorio a la tasa de usura máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal. Cobro de gastos administrativos de cobranza y/o honorarios.

### **CAPITULO XIV. DE LAS FALTAS**

#### **CONTRA LOS BIENES COMUNES**

ART. 91: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, entre otros, de la copropiedad. PARAGRAFO: 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. 92: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 93: En ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART. 94: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

#### **FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD**

ART. 95: Los propietarios y residentes están comprometidos a no cometer algún acto que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal).

ART. 96: Ocasionar daños, sustraer o destruir cámaras y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ART. 97: 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. 98: El dar órdenes al personal de seguridad y en general a todos los trabajadores de la Administración, utilizarlos en los trasteos, entrega de domicilios o para la realización de trabajos particulares, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

### CAPITULO XV. SOBRE LAS SANCIONES

ART. 99: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual se sancionarán de acuerdo con lo dispuesto en la ley 675, para lo cual se establece las siguientes tarifas de acuerdo con la clasificación de las faltas:

#### **POR GRAVEDAD DE LOS HECHOS:**

**SANCION SOBRE FALTA LEVE:** Sanción económica 1 cuota de administración vigente.

**SANCION SOBRE FALTA GRAVE:** Sanción económica 2 cuotas de administración vigentes.

- a) Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable correspondiente a la propiedad horizontal.
- b) 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.
- c) Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables, únicamente, por estas vías.
- d) Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, como del restablecimiento de derechos a terceros.

ART. 100: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia, de la ley o de las buenas costumbres:

1. Se notificará al presunto infractor, mediante comunicación escrita, de los hechos en que se soporta la presunta infracción al manual de convivencia, a las leyes o a las buenas costumbres, concediendo un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la entrega, para que presente sus descargos, y aporte las pruebas respectivas.
2. El Comité de Convivencia evaluará los hechos y proferirá comunicación con las conclusiones de la audiencia, las recomendaciones, o, de ser el caso, la solicitud de imposición de las sanciones a que haya lugar. Este resultado se notificará al Consejo de Administración y al presunto infractor.
3. El Consejo de Administración, con base en lo anterior, dentro del término de ocho (8) días hábiles, fijará fecha y hora para escuchar, hasta por treinta minutos, los alegatos del presunto infractor, respecto de las conclusiones de la audiencia del comité de convivencia, evaluará los hechos y las pruebas. Vencido este término el Consejo de Administración adoptará la decisión a que haya lugar, decisión que deberá ser suficientemente motivada y notificada al infractor.
4. Una vez notificado el infractor, éste 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.
5. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará junto con la cuota de administración correspondiente al siguiente periodo. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

### ART. 101: **Procedimiento en caso de reincidencia:**

1. En caso de reincidencia se aplicará el procedimiento anteriormente señalado, aplicando multas sucesivas por cada infracción.
2. Las sanciones pecuniarias se aplicarán sin perjuicio, las acciones correspondientes por violación de disposiciones administrativas, policivas o judiciales.
3. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

### **CAPITULO XVI. COMITÉ DE CONVIVENCIA**

ART. 102: Anualmente en la reunión de la asamblea general, en la que se designan los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por cinco personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; cuotas de administración ordinaria o extraordinaria, o sanciones pecuniarias que le hay, han sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza pecuniarias.

ART. 103: 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.

### **CAPITULO XVII. VIGENCIA, RIGOR Y DISPOSICIONES FINALES**

ART 104: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas. El hacer caso omiso a esta recomendación generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad como persona no grata en Convivencia, situación que determinarán los entes judiciales respectivos, respetando el debido proceso.

ART 105: El **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H.**, se reserva el derecho de admisión.

ART 106: En cualquier momento, y sin previo aviso, el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberán enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigor.

ART 107: La presente norma empezará a regir a partir de su aprobación y una vez autenticado en la notaría.

## Conjunto Cerrado Portal De Molinos 2 P.H.

---

**ANEXO A MANUAL DE CONVIVENCIA:** El siguiente anexo explica la competencia para la imposición de sanciones, al igual que el procedimiento a llevar a cabo para la imposición de sanciones. Este anexo fue aprobado por los miembros de la asamblea general de copropietarios, el día 07 de febrero del 2021.

### **COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.-** -----

Las sanciones previstas en el artículo serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetara el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada, y después de haber sido oído el presunto infractor. Al aplicar la sanción, el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Sera nula toda sanción que no contenga la motivación. -----

### **PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. -** -----

El procedimiento previo para que el Consejo de Administración proceda a imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietarios de bienes privados, sus tenedores o terceros, dentro de los parámetros generales establecidos en la ley 675 de 2001 es: -----

**1.-** Conocida la infracción por informe de algún tenedor de bienes privados, por apreciación directa del Administrador, miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considera lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente Reglamento, corresponde al administrador solicitar por escrito al supuesto infractor las explicaciones sobre el daño infracción cometida sobre los bienes comunes del Conjunto, sobre bienes privados que lo integran o sobre otro u otros propietarios o tenedores de bienes privados.

**2.-** Recibida la comunicación del Administrador, es obligación del supuesto infractor responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere conveniente. - -----

**3.-** La no respuesta del infractor a los cargos formulados sin justificación alguna de su parte, supone la aceptación de los hechos o daños que se le imputan.-----

**4.-** Una vez en poder del Administrador la respuesta del supuesto infractor, le corresponde convocar de inmediato al Consejo de Administración para que estudie y evalúe los documentos recibidos y, si lo estima conveniente, podrá solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o que se adicionen nuevas pruebas que permitan la aclaración de los hechos. - -----

**5.-** Aclarados los hechos, el Consejo de Administración si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones previstas en el Reglamento, la cual debe dar a conocer el Administrador al o los interesados mediante comunicación que se entregara personalmente. Dicha decisión deberá surtirse por parte del Consejo de Administración dentro de ocho (8) días hábiles siguientes al recibido de la respuesta del infractor. - -----

**6.-** El Administrador deberá comunicar por escrito al infractor sancionado la decisión del Consejo de Administración, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. - -----

**7.-** El infractor sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El Consejo de Administración deberá resolver la reposición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso. - --