

MANUAL DE CONVIVENCIA

2025

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, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas concordantes, 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 establecido en la “*Ley 1801 de 2016. Código Nacional de Policía y Convivencia para vivir en paz. Artículo. 5 definición de convivencia*”.

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.

El presente Manual de Convivencia hará parte integral del reglamento de propiedad horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los copropietarios como por los residentes del Conjunto y sus visitantes. 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 por esto por lo que la Asamblea de Propietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha de publicación, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito anteriormente. Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H** a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social.

Este Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del edificio.



PRESENTACIÓN

La convivencia, es la acción de convivir, convivir 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: “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 la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”.

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 hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra convulsionada sociedad.

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 éstas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

Para **VIVIR EN COMUNIDAD**, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. En nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras serán el principio básico de nuestra convivencia.



SUMARIO

- ✚ CAPITULO I. OBJETO Y DEFINICION**
- ✚ CAPÍTULO II. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA**
- ✚ CAPITULO III. NATURALEZA Y DOMICILIO**
- ✚ CAPITULO IV. RECURSOS Y PATRIMONIO**
- ✚ CAPITULO V. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPITULO VI. DE LAS PROHIBICIONES (SO PENA FALTA GRAVE)**
- ✚ CAPÍTULO VII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS (SO PENA FALTA GRAVE)**
- ✚ CAPITULO VIII. DE LA PORTERÍA Y LOS ACCESOS AL EDIFICIO Y LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD**
- ✚ CAPITULO IX. SOBRE LOS PARQUEADEROS Y VEHICULOS (SO PENA FALTA GRAVE)**
- ✚ CAPITULO XX. SOBRE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS (SO PENA FALTA GRAVE)**
- ✚ CAPÍTULO XXI. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPITULO XXII. ANIMALES DOMÉSTICOS (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPITULO XXII. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPITULO XIV. DE LOS TECHOS Y ANTENAS DE TV**
- ✚ CAPITULO XV. DE LOS ARRENDATARIOS**
- ✚ CAPITULO XVI. ACTUALIZACIÓN DE DATOS PERSONALES**
- ✚ CAPITULO XVII. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN EL CONJUNTO**
- ✚ CAPITULO XVIII. SALÓN SOCIAL (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPITULO XIX. DEL GIMNASIO (SO PENA FALTA LEVE)**
- ✚ CAPÍTULO XX. SOBRE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA**
- ✚ CAPITULO XXI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES**
- ✚ CAPÍTULO XXII. SOBRE LAS SANCIONES**
- ✚ CAPÍTULO XXIII. DEUDORES MOROSOS**
- ✚ CAPITULO XXIV. BICICLETEROS**
- ✚ CAPITULO XXV. REGLAMENTO CONSEJO**
- ✚ CAPITULO XXVI. VIGENCIA, RIGOR Y DISPOSICIONES FINALES**

CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIÓN

ARTICULO 1. El objeto del presente manual de convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, Administrador, Consejo de Administración, propietarios, residentes, tenedores, visitantes, etc. Que contendrá las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o tenedores de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en la **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H**

ARTÍCULO 2. Deberán ser tenidas las siguientes definiciones consignadas en el presente manual de convivencia;

- A. PROPIETARIO:** Persona que posee título de propiedad como dueño de casa u apartamento que puede o no ser residente en el conjunto.
- B. RESIDENTE:** Persona que habita efectivamente en el conjunto bien sea propietario o arrendatario.
- C. COPROPIETARIOS:** Conjunto de personas que poseen documentos de propiedad sobre los apartamentos del conjunto. *(Siendo los propietarios a su vez copropietarios de las zonas comunes).*
- D. VISITANTE:** Persona que accede al conjunto con consentimiento del propietario o residente por corto periodo de tiempo. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todo el enunciado en el reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO II. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 3. 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 III. NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTICULO 4. CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

ARTICULO 5. CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II, tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, gravarlas, recaudar e invertir dineros en bien común del conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ARTICULO 6. El domicilio legal de **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II** está ubicado en la dirección **TV 6 B BIS # 48K – 65 SUR**, y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía de Bogotá, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas concordantes sobre la materia.

CAPITULO IV. RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTICULO 7. Los recursos de la **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II**, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTICULO 8. El patrimonio de **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II**, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación de este y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

ARTICULO 9. El **CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS II** cuenta con los respectivos bienes comunales divididos en tres clases, como se estableció en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 14 literal A, B y C. Contamos con los siguientes bienes:

- **Bienes comunes esenciales del Conjunto** como lo son los accesos y circulaciones peatonales, vehiculares, portería, cuarto de basuras general, tanque de agua, cuarto de bombas y zonas verdes.

- **Bienes comunes esenciales del edificio** es decir de cada torre se encontrará los Hall, punto fijo con escaleras y ascensor, shut, cuarto de basuras, técnicos y medidores y/o contadores, entre otros.
- **Bienes comunes generales del Conjunto** corresponde al edificio comunal de tres pisos el cual está conformado por el primero piso; el lobby, baño, gimnasio, lockers, oficina de administración, punto fijo del ascensor y escaleras. El segundo piso cuenta con el salón comunal, baños comunales, depósitos, punto fijo con ascensor y escaleras balcón. Y el tercero piso cuenta con terraza transitable, zona común, cocineta, baños, punto fijo de ascensor y escaleras.

ARTICULO 10. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial, lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

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

ARTÍCULO 11. Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios estarán legisladas y dispuestas en el Reglamento de Propiedad Horizontal establecidos en el *artículo 41 "DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS"*, las señaladas en el artículo 16 de la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes vigentes que refieren el tema.

ARTÍCULO 12. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTÍCULO 13. 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.

ARTÍCULO 14. 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.

ARTÍCULO 15. 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.

ARTÍCULO 16. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso cerrado de para vivienda familiar 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.

ARTÍCULO 17. 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.

ARTÍCULO 18. 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 determinado en el código civil colombiano artículo 63 en el ejercicio de los derechos.

ARTÍCULO 19. 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. 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.

ARTÍCULO 20. 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.

ARTÍCULO 21. 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.

ARTÍCULO 22. 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.



ARTÍCULO 23. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de casa o apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado, al igual de plena disposición para enajenar, gravar, dar en anticresis, o ceder su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

PARAGRAFO. En caso de transferencia y/o entrega de una unidad privada cada propietario se obliga a; Comunicar a la administración los datos concernientes al adquirente o tenedor, la escritura y/o contrato correspondiente, la correspondiente paz y salvo para el respectivo tramite.

ARTÍCULO 24. Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad

ARTÍCULO 25. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días deberán ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

ARTÍCULO 26. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. son también **DERECHOS - DEBERES Y OBLIGACIONES** de los Copropietarios del conjunto las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y extraordinaria
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente manual de Convivencia.
4. Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación.
5. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
6. Cuidar prados del conjunto y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de estos.
7. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.
8. Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la Administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.



9. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular. incluidas las redes de servicios ubicadas en su propiedad, por cuya omisión se puede causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble resarciendo los daños que haya lugar de manera demostrable.
10. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto.
11. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del conjunto.
12. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de estas o que se impide el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del conjunto.
13. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y
14. Descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.
15. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.
16. Recoger en la portería las encomiendas o pedidos a domicilio y no autorizar el ingreso al edificio y a su unidad privada de las personas que vengan a entregarlos.
17. Se prohíbe realizar actos que atenten contra los jardines, zonas verdes y áreas comunes.
18. Está prohibida la ingesta de licor y sustancias psicoactivas en pasillos, parqueaderos, portería y zonas comunes del conjunto. (FG)
19. Se prohíbe arrojar desechos y cerillas de cigarrillos, sacudir tapetes desde las ventanas de las unidades, así como las materas colgantes. (FM)
20. Y todas los demás derechos, deberes y obligaciones que contempla el reglamento de propiedad horizontal

ARTÍCULO 27. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

ARTÍCULO 28. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

ARTÍCULO 29. Enajenar, o arrendar su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ARTÍCULO 30. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causa habientes.

ARTÍCULO 31. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

ARTÍCULO 32. Solicitar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTÍCULO 33. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual convivencia.

ARTÍCULO 34. Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 35. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ARTÍCULO 36. Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las Extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.

PARAGRAFO. Los propietarios se pueden hacer representar por otro Copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

ARTÍCULO 37. Los propietarios deberán contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes de acuerdo con el coeficiente de la copropiedad y en los términos determinados en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

PARAGRAFO. Ningún propietario podrá excusarse de no pagar la contribución que le correspondan conforme al reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupando su unidad privada.

CAPITULO VI. DE LAS PROHIBICIONES (SO PENA FALTA GRAVE)

ARTÍCULO 38. 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.

ARTÍCULO 39. 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.

ARTÍCULO 40. 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.



ARTÍCULO 41. 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.

ARTÍCULO 42. 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 cuando trascienda el derecho del vecino, pues esto afecta la salud y tranquilidad de los demás residentes del conjunto.

ARTÍCULO 43. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público a la copropiedad, excepto en caso de personas en condición especial o en post operatorio inmediato, esto por seguridad de los residentes y sus bienes.

ARTÍCULO 44. 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.

ARTÍCULO 45. Queda expresamente prohibido dentro de la copropiedad cualquier tipo de ventas ambulantes y el ingreso de personas que, con este fin, quieran ingresar.

ARTÍCULO 46. 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 determinada bajo la ley 1801 del 2016 artículo 33 y subsiguientes. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ARTÍCULO 47. 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.

ARTÍCULO 48. El ingreso de servicios a domicilio será solamente hasta portería. El propietario o residente deberá recogerlo en portería.

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.

ARTICULO 49. Enajenar o conceder la unidad de dominio privado para un uso o fines diferente al establecido y autorizados en reglamento de propiedad horizontal, destinar el bien para usos contrarios a la moral y las buenas costumbres., fines ilícitos y/o prohibidos por las autoridades.

CAPITULO VII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS (SO PENA FALTA GRAVE)

ARTÍCULO 50. El interesado en practicar una reparación o adecuación locativa deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días hábiles, y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas al igual de verificar la afiliación a EPS y ARL.



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 y a la portería para que esta situación sea verificada y sea permitida la atención inmediata de la reparación requerida.

ARTÍCULO 51. 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 5:00 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. **No se autorizarán para hacerlos los domingos y festivos.** Horario aplica para el personal de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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. Al igual que 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. El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado depósito de los escombros de acuerdo con la normatividad de la ciudad, de lo contrario asumirá la multa correspondiente al 50% del valor de la administración, Además de la sanción a que haya lugar por parte de la alcaldía u otra entidad.

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

ARTÍCULO 52. 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.

ARTICULO 53. Bajo ningún motivo en los bienes de dominio privado o exclusivo podrá hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencias de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado como lo establece el *artículo 37 MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS* del reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 54. Para dichas modificaciones y/o adecuaciones deben cumplir previos requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 37;

- El propietario interesado obtendrá previa autorización de la entidad distrital competente si la naturaleza de las obras lo requieren.
- Que la obra no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte zonas comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores.

Previa autorización escrita del consejo de Administración quien solo podrá negarla cuando contravenga los requisitos anteriores.

CAPITULO VIII. DE LA PORTERÍA Y LOS ACCESOS AL EDIFICIO Y LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 55. 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, los Guardas de seguridad deberán aportar todo lo que esté 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

ARTÍCULO 56. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que los visitantes sean previamente autorizados a través del **TELEFONO** de la portería, el ingreso al respectivo apartamento a la familia que se pretende visitar; el Guarda de seguridad constatará que quien concede la autorización de ingreso sea alguno de los residentes del inmueble.

2. No se permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, promociones, busetas, taxis, carros escolares, droguerías, lavanderías, lava alfombras, etc. de cada inmueble tendrán que autorizarlos directamente.
3. No se permitirá entrar a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Las personas de las empresas de los servicios públicos tienen que ser acompañados por el personal de las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
4. Al mostrador de la portería tendrá acceso únicamente el personal de la administración.
5. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro, el guarda de seguridad deberá informar de inmediato a su compañero de portería, para que este a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
6. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena. Tratándose de funcionarios de empresas servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva.
7. Queda prohibido a los señores guardas de seguridad, guardar en la portería armas, joyas y dineros de otras personas. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.

ARTÍCULO 57. Por seguridad y sentido de pertenencia con el edificio, los propietarios y/o residentes deberán informar a la administración o portería la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

ARTÍCULO 58. Todo niño menor de 12 años, para poder salir del Conjunto deberá ir acompañado por una persona mayor o ser autorizado por sus padres

ARTÍCULO 59. No se permite la modalidad de arrendamiento por días u horas de los apartamentos.

ARTÍCULO 60. El personal de servicios de portería que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. 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 que atiende la portería.
2. 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.
3. Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres

4. Queda prohibido al personal de seguridad del edificio suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
5. El comportamiento del personal de guarda de seguridad del edificio para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera, los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas deben atender con igual respeto al citado personal.
6. Queda prohibido al Guarda de seguridad del conjunto enseñar apartamentos para venta o arriendo.
7. 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. El personal de seguridad no podrá llevar ningún tipo de objetos, paquetes, mercados a los apartamentos.
8. Queda prohibido al empleado de la puerta guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
9. El guarda 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.
10. Queda expresamente prohibido al personal de portería solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
11. El personal de servicio doméstico, niñeras o visitantes frecuentes podrá ingresar regularmente previa autorización **escrita** del propietario, 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.
12. Está prohibido dar órdenes al personal de aseo y guarda de seguridad por parte de los propietarios y residentes, proferir amenazas, intimidaciones o agresiones, así como obligarlos a cargar elementos de mudanzas.
13. No está permitido saltar las rejas del conjunto, para salir o ingresar al conjunto.
14. El personal domiciliario no debe ingresar a la copropiedad, el propietario o residente debe recoger los pedidos que haga en la portería, el mensajero podrá ingresar solo en los casos que por temas de salud del propietario no lo pueda hacer.
15. Todo paquete que ingrese o retire el personal de servicio doméstico o reparaciones locativas debe ser revisado por los guardas de seguridad de la portería.
16. Queda prohibido el almacenamiento en el conjunto de sustancias inflamables, explosivos, químicos, estupefacientes etc.
17. 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.

18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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 IX. SOBRE LOS PARQUEADEROS Y VEHICULOS (SO PENA FALTA GRAVE)

CAPITULO IX. SOBRE LOS PARQUEADEROS Y VEHICULOS (SO PENA FALTA GRAVE)

ARTÍCULO 60. 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 la Administración y comité de parqueaderos para los vehículos, carro familiar y moto, en caso contrario y repetitivos perderá el derecho de uso del espacio.

PARAGRAFO 1: Para el control y supervisión de la documentación y sorteo de los parqueaderos comunales se autoriza en cada asamblea general de propietarios el COMITÉ DE PARQUEADEROS

ARTÍCULO 61. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo por fuera de las líneas demarcadas para cada espacio y/o numero de parqueadero.

ARTÍCULO 62. Ningún propietario y/o residente podrá realizar reparaciones dentro del garaje, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarla a reparación definitiva en el correspondiente sitio.

ARTÍCULO 63. Esta absolutamente prohibido el almacenar combustible, en caso de incumplimiento, el infractor será responsable por los daños causados. Al igual que todo usuario de vehículo al ser avisado por escape de gasolina, deberá reparar su vehículo de manera inmediata ya que será responsable de todo perjuicio.

CAPACIDAD Y USO DE PARQUEADEROS PARA RESIDENTES Y VISITANTES

ARTÍCULO 64. La cantidad de espacios de parqueaderos comunales son los que estipula el reglamento de propiedad horizontal o en su defecto las modificaciones que se aprueben en Asamblea general de propietarios de los cuales entraran a sorteo, procurando siempre la transparencia y el mejor aprovechamiento posible.

En la convocatoria que se realice para el sorteo y asignación de parqueaderos se informara el número de espacios disponibles tanto para carros y motos.

ASIGNACIÓN DE LOS ESPACIOS DE PARQUEADERO

ARTÍCULO 65. La asignación de los parqueaderos se realizará mediante sorteo cada cuatro (4) o seis (6) meses según disponibilidad, de acuerdo con el siguiente procedimiento y con lineamientos precisos, dándole prioridad al propietario u ocupante que habite en el conjunto cerrado y demuestre mediante los documentos correspondientes ser propietario del vehículo y/o motocicleta.

PROCEDIMIENTO:

1. Se reciben los documentos a través del medio y los tiempos establecidos por la administración.

NOTA: Por ningún motivo 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, y teniendo en cuenta los siguientes requisitos primordiales:

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

2.2 Los ocupantes del inmueble siempre y cuando él o los propietarios del predio se responsabilicen directamente sobre ellos, ya que de firmar este derecho el propietario deberá ser solidariamente responsable de cualquier daño que llegare a causar este a otros vehículos, en caso de quedar favorecido en el sorteo.

Además, el **propietario** del inmueble deberá firmar el formato de solicitud de parqueaderos y enviarlo del correo registrado en la base datos después de haberlo diligenciado por parte del arrendador. (Obligatorio)

NOTA: Los propietarios que **NO** vivan en el CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 no aplican para la participación para un espacio de los parqueaderos comunales.

3. La administración citará a una reunión con el acompañamiento del comité de parqueaderos con anticipación para llevar a cabo la asignación o sorteo de los parqueaderos comunales.

PARÁGRAFO: 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.

ARTÍCULO 66. Los vehículos de los visitantes tendrán derecho a ingreso de acuerdo con disponibilidad; sin excederla capacidad enunciada con anterioridad. 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 PRIMERO: 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.

ARTÍCULO 67. 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.

ARTÍCULO 68. 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.

ARTÍCULO 69. Ingreso al parqueadero: para el ingreso de cualquier vehículo al CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 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. Presentar, al personal de seguridad, los datos solicitados y/o el documento de identificación asignado por la administración con el fin de confirmar la identidad del conductor y el vehículo. Todo conductor de vehículo debe disponer de tiempo para la confirmación de planilla para el ingreso al CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINO S2PH.
4. **En caso de ser visitante**, reclamar la ficha o recibo de ingreso/salida del vehículo emitido por el personal de vigilancia.
5. Transitar por las áreas demarcadas de circulación a una velocidad máxima de 10 km/h, prestando especial atención a peatones y niños.
6. Aplicar los sistemas de seguridad al vehículo.

7. Todo conductor de motocicleta y su acompañante deben retirar 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 y solo podrá acceder hasta la portería.

Nota: Solo se permitirá el ingreso directo a los parqueaderos de visitantes a las entidades prestadoras de servicios de salud o los que se identifiquen.

Nota: En caso de daños ocasionados a otro vehículo o bien, el propietario del inmueble será solidariamente responsable."

ARTÍCULO 70. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero.

ARTÍCULO 71. Salida del parqueadero: para la salida de cualquier vehículo del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH se define el siguiente protocolo:

1. Transitar por las áreas demarcadas de circulación a una velocidad máxima de 10 km/h prestando atención especial a los peatones y niños.
2. Detener el vehículo en portería y presentar el documento de identificación emitido por la administración.
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 deben retirarse el casco tanto al ingreso como 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. En caso de ser visitante: Deberá presentar el recibo en portería y realizar el pago en efectivo.
Nota: En caso de que el visitante por cualquier motivo **NO** cancele el valor, se cobrará en la próxima cuenta de cobro del propietario del inmueble que autorizo.
8. El consejo y la administración implementará un procedimiento especial para los casos que se presenten de abandono de vehículos dentro de las instalaciones del conjunto.

ARTÍCULO 72. 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.

ARTÍCULO 73. Documentación: Los documentos requeridos para el registro de vehículos familiar y/o moto de los residentes del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH que vaya hacer uso de los parqueaderos comunales son los siguiente:

- Copia de la tarjeta de propiedad del vehículo
- Copia de la cédula de ciudadanía al 150% del propietario del vehículo y del solicitante.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble o el pago del impuesto predial con el nombre del propietario.
- En caso de que el vehículo no se encuentre a nombre del propietario, se deberá presentar un certificado que demuestre el parentesco.
- Formulario diligenciado y firmado.
- En caso de ser ocupante deberá contar con el formato de autorización firmado por el propietario del inmueble.
- Certificación de los cursos de zonas comunes (parqueaderos) y convivencia, emitido por la administración.

PARÁGRAFO 1: El uso del parqueadero es exclusivo de los propietarios y/o ocupantes del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH.

ARTÍCULO 74. 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 o el pago del impuesto predial a nombre del propietario, en caso de ser ocupante deberá contar con el formato de autorización firmado por el propietario.

ARTÍCULO 75. Pérdida del parqueadero: Se notificará a través del administrador la pérdida del espacio del parqueadero en las siguientes situaciones:

1. No estar a paz y salvo con la administración, incluyendo cuotas ordinarias y extraordinarias (Ley 675 de 2001), esto quiere decir que no cancele de manera mensual las cuotas de administración y parqueadero correspondiente.
2. Agresión verbal o física contra personal de seguridad, mantenimiento, administración, miembros del consejo o residentes del conjunto. En estos casos, la sanción será de mínimo un (1) año y la duración será determinada por el Consejo de Administración.
3. Evidencia de que el usuario del parqueadero no reside en el conjunto, según registros o grabaciones.
4. Incumplimiento de las normas del Manual de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MOLINOS 2.

5. 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 el caso se denuncia ante la entidad competente.

6. La pérdida se aplicará el **siguiente procedimiento**:

6.1 Detección y Registro de la Infracción

- Cualquier residente, propietario o trabajador del conjunto podrá reportar una infracción mediante:
 - Comunicación escrita a la Administración.
 - Reporte verbal con respaldo de evidencia (fotografías, videos, registros de seguridad, etc.), a la administración.
 - Registro del Comité de Parqueros o Seguridad.

- La Administración revisará la información y verificará la infracción.

6.2 Notificación del Incumplimiento

- La Administración enviará un comunicado oficial por escrito al propietario o residente informando:
 - La falta cometida.
 - La evidencia recopilada.
 - El plazo para presentar descargos (máximo cinco [5] días hábiles).

6.3 Evaluación y Decisión

- Si la infracción es por falta de pago, se verificará el estado de cuenta con la Administración y, de confirmarse la mora, se notificará la pérdida del parqueadero.
- En casos de agresión, la Administración presentará el caso al comité de convivencia, el cual evaluará la sanción y emitirá una decisión.
- Para ocupantes no residentes o incumplimiento del manual, la Administración, el comité de convivencia o el Comité de Parqueros analizarán la evidencia y emitirán la decisión correspondiente.

6.4 Comunicación de la Sanción

- La Administración notificará por escrito al infractor la pérdida del parqueadero, indicando:
 - Motivo de la sanción.
 - Plazo de aplicación.
 - Derecho a presentar apelación en un término de cinco (5) días hábiles.

6.5 Ejecución de la Sanción

- En caso de pérdida definitiva o temporal del parqueadero:
 - Se notificará al personal de seguridad para impedir el acceso del vehículo sancionado.
 - Se actualizará el registro de parqueaderos.
 - En caso de reincidencia, se podrá extender la sanción según lo determine el Consejo de Administración.

6.6 Apelaciones y Revisión

- El afectado podrá presentar una apelación por escrito ante la Administración dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación.
- La administración, en compañía del comité de parqueadero o del comité de convivencia revisarán el caso, y emitirán una respuesta definitiva en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

ARTÍCULO 76. 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 PRIMERO. 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.

Nota: en el caso de evidenciar el incumplimiento del párrafo anterior, se realizará la respectiva sanción a través del consejo de administración, en el caso de que el incumplimiento sea por menores de edad, el proceso sancionatorio se gestionará al tutor legal responsable del menor.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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.

ARTÍCULO 77. Cuotas de parqueo: El derecho al espacio de parqueo tiene cobro a partir de la asignación y la tarifa mensual será la definida en la asamblea anual, dicho cobro se realizará mensualmente y debe ser consignados con la cuota de administración y, en caso de ser vehículos de visitantes, el valor a pagar corresponderá a la tarifa por hora establecida anualmente, la cual se cancelará en efectivo al personal de seguridad a la salida del vehículo del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 PH (según artículo No. 4 del presente reglamento).

Nota: en caso de que el vehículo visitante no realice el pago de la tarifa, este valor será cargado en la cuota de la administración al propietario u ocupante que autorizó el ingreso.

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 PRIMERO. El derecho al espacio de parqueo adicional de vehículos (carro familiar o moto), corresponderá al aprobado por la asamblea, 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 SEGUNDO. 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.

ARTÍCULO 77. 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.

ARTÍCULO 78. 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 requieran 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 harán responsables de dichos elementos perdidos.

ARTÍCULO 79. 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.
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 el medio establecido por la administración, teniendo en cuenta los plazos definidos, anexando documentación requerida tanto del propietario como del vehículo (moto, carro familiar) y su aprobación estará sujeta al estudio por parte de la administración y del comité de parqueadero.
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.

ARTÍCULO 80. 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 está sancionada de manera económica y restrictiva.

ARTÍCULO 81. 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.

ARTÍCULO 82. 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. No se puede exceder el peso de los vehículos, de 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 público colectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todo vehículo que obstruya u 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, so peso de las respectivas sanciones.

PARÁGRAFO TERCERO. 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 ocupante de la situación y deben darle a conocer el presente reglamento.

ARTÍCULO 83. Ingreso de vehículos autorizados: Solo podrán ingresar los vehículos familiares autorizados por la administración, registrados previamente, y presentando la documentación respectiva.

PARÁGRAFO: Se prohíbe obstaculizar la puerta de acceso principal del conjunto por parte de cualquier vehículo automotor, en caso de incumplimiento los copropietarios podrán llamar a las autoridades de tránsito para notificar el incumplimiento de la Ley 769 de 2002 Art. 76.

ARTÍCULO 84. 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 está permitido dentro de las zonas del parqueadero dar clases de conducción o mecánica.

ARTÍCULO 85. 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.

ARTÍCULO 86. 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.

ARTÍCULO 87. 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, alarmas, motores encendidos constantemente o similares, que atenten contra la tranquilidad de los residentes.

ARTÍCULO 88. Identificación: El mecanismo de identificación definido por la administración para el 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 reexpedición de este.

ARTÍCULO 89. 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.

ARTÍCULO 90. Mudanzas: Para la emisión del respectivo 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.

ARTÍCULO 91. 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 manual.
4. El costo del parqueadero para visitantes será fijado cada año por asamblea.

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.

ARTÍCULO 92. 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 XX DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS (SO PENA FALTA GRAVE)

ARTÍCULO 93. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, 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.

PARAGRAFO PRIMERO: Se recomienda Suscribir contratos con las personas a quienes ceda su propiedad y conceda el uso y goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este manual de convivencia, y que su violación será causal para dar terminado dicho contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Deberá diligenciarse previamente el formato de trasteos del conjunto cuyos nombres formato de trasteos.

PARAGRAFO TEERCERO: Los propietarios serán responsables de solicitar los chips de acceso a los residentes o nuevos ocupantes de la unidad privada.

ARTÍCULO 93. 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.

ARTÍCULO 94. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará, previamente al mismo, en la cuenta bancaria de Administración una suma equivalente a \$ 150,000 con el cual se garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador.

ARTÍCULO 95. Para ser retirado del Conjunto cualquier electrodoméstico o bien mueble deberá tener autorización escrita de la Administración.

CAPÍTULO XXI. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES (SO PENA FALTA LEVE)

ARTÍCULO 96. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

ARTÍCULO 97. Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ARTÍCULO 98. 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.

ARTÍCULO 99. 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.

PARAGRAFO PRIMERO: La administración habilitará una zona especial para fumadores. De esta manera, podremos disfrutar de espacios comunes y apartamentos libres de humo

ARTÍCULO 100. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO XXII. ANIMALES DOMÉSTICOS (SO PENA FALTA LEVE)

ARTÍCULO 101. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía determinado en su artículo 117 y siguientes. La falta de higiene correspondiente a, excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan 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.

PARAGRAFO PRIMERO: Perturbación por ruidos de mascotas. En caso de que una mascota perturbe la tranquilidad de los residentes con ruidos excesivos o reiterados, el administrador, previa verificación de la situación y recolección de pruebas (como testimonios o grabaciones), podrá solicitar un concepto técnico al Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal (IDYBA) para determinar el origen y la magnitud de la perturbación. Con base en dicho concepto, el administrador podrá tomar las medidas correctivas pertinentes, incluyendo la imposición de sanciones establecidas en este manual de convivencia por el consejo de administración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de cualquier daño o lesión que este ocasione. 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.

ARTÍCULO 102. Se prohíbe la tenencia de mascotas que sean consideradas como animales silvestres, o que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos y de aquellos que, en alguna medida, puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ARTÍCULO 103. 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, Código de Policía y demás normas legales vigentes.

ARTÍCULO 104. 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.

ARTÍCULO 105. 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.

ARTÍCULO 106. 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.

ARTÍCULO 107. Para garantizar la seguridad y el bienestar de todos los residentes, se solicita que las mascotas utilicen los ascensores de la copropiedad con las medidas de seguridad adecuadas. Esto incluye el uso de bozal, si aplica, o la trailla. Se exceptúan de esta norma los animales de asistencia que acompañan a personas con discapacidad

ARTÍCULO 108. Ingreso de mascotas al salón social. Se permitirá el ingreso de mascotas al salón social de la copropiedad, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Las mascotas deberán portar trailla en todo momento.

En el caso de perros de razas consideradas potencialmente peligrosas, será obligatorio el uso de bozal, de conformidad con la Ley 746 de 2002.

Los propietarios serán responsables de recoger los excrementos de sus mascotas y de mantener limpio el espacio.

Se prohíbe el ingreso de mascotas que muestren signos de agresividad o que puedan representar un riesgo para la seguridad de los demás residentes.

Se exceptúan de estas normas los animales de asistencia que acompañen a personas con discapacidad.

ARTÍCULO 109. Las mascotas no podrán, en ninguna circunstancia, estar solas en zonas comunes o sin supervisión alguna so pena del cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ARTÍCULO 110. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia. Los propietarios de las mascotas deben garantizar que estas no generen ruidos que afecten la tranquilidad de los residentes. Al igual que las mismas no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito.

ARTÍCULO 111. Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las sanciones de este manual.

1. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
2. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos, trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108B y demás legales vigentes, cuando se desplacen por espacio público.
3. Se prohíbe dejar hacer a las mascotas necesidades fisiológicas en las zonas comunes del conjunto, y llegado el caso el propietario deberá recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en el espacio público.
4. Asistir a las charlas que convoque a la Administración sobre la tenencia Responsable de mascotas.

PARAGRAFO 1. Los guardas de seguridad del edificio se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al conjunto, si no cumplen con los requerimientos establecidos en este manual. Sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma estos podrán informar al administrador el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios del edificio.

PARAGRAFO 2: No se prohíbe el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas en las zonas comunes de nuestro conjunto. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligroso, además irán provisto de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la Ley 2054 de 2020 Artículo 117.

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

ARTÍCULO 112. Cada torre es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante 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.

ARTÍCULO 113. 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.

ARTÍCULO 114. 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.

PARAGRAFO. Los frentes de los apartamentos, los pasillos y escaleras de apartamentos, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por lo tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

ARTÍCULO 115. 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.

ARTÍCULO 116. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas que generen contaminación visual sobre las fachadas del edificio, balcones, incluyendo los vidrios de las ventanas, estos podrán ser visibles en la cartelera previa autorización de la administración. 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.

ARTÍCULO 117. Está prohibido arrojar basuras o cualquier objeto por las ventanas de los apartamentos o fuera de la copropiedad

ARTÍCULO 118. Se prohíbe colgar ropa en las ventanas para secar al sol que sean visibles al exterior.

ARTÍCULO 119. Que los desechos de construcción únicamente se podrán sacar de la copropiedad llamando a la línea de atención 110 horario lunes a domingo, 24 horas al día línea y pagar de manera responsable la disposición final de estos residuos.

CAPITULO XIV. DE LOS TECHOS Y ANTENAS DE TV

ARTÍCULO 120. Para instalar una antena de televisión como DIRECTV, u otro operador, se necesita la autorización y la supervisión de la Administración, Dicha autorización deberá tener anexa una carta

de responsabilidad de daños por parte del operador interesado en asumir bajo su responsabilidad cualquier daño ocasionado por el tercero instalador.

ARTÍCULO 121. Para la instalación de televisión por cable o suscripción se debe instalar sobre una plataforma y no sobre la losa y el techo para evitar humedades.

ARTÍCULO 122. Cualquier daño producido en el techo, losa o en otra parte, por la instalación de una antena, estará a cargo y bajo la responsabilidad del beneficiario de la antena.

ARTÍCULO 123. Los residentes no propietarios sólo pueden efectuar modificaciones, previo trámite del propietario ante la Administración.

CAPITULO XV. DE LOS ARRENDATARIOS U OCUPANTES

ARTÍCULO 124. Los copropietarios que arrienden o ceden sus viviendas deberán hacer firmar el acta de conocimiento del reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia y posteriormente se entregara copia a la administración, igualmente el propietario deberá entregar al arrendador u ocupante copia del presente Manual de Convivencia e informar la existencia y disposición del Reglamento Interno. Los Copropietarios deberá tener en cuenta en caso de arrendar sus viviendas se recomienda certificar procedencia, solicitar Certificado de antecedentes expedido por la policía sobre los nuevos residentes y actualizar información de la nueva dirección y del teléfono del copropietario.

ARTÍCULO 125. Los arrendatarios u ocupantes se deben registrar en la Oficina de Administración, con documento de identificación.

CAPÍTULO XVI ACTUALIZACIÓN DE DATOS PERSONALES

ARTÍCULO 126. Cada propietario deberá notificar a la administración de la copropiedad la correspondiente actualización de datos de los tenedores y/o habitantes del conjunto la cual deberá contener; el piso, apartamento, coeficiente, nombres tanto del propietario como sus arrendatarios y/o residentes, números de identificación, teléfonos de contacto y correo electrónico.

PARAGRAFO 1: El CONJUNTO PORTAL DE MOLINOS 2 cuenta con las políticas de tratamientos de datos personales.

ARTICULO 127. Para el caso de la persona jurídica requerirá la misma información del artículo que precede, con su respectivo NIT y la del representante legal.

CAPITULO XVII. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN EL CONJUNTO

ARTICULO 128. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, que perturbe la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, molestias, actos o bullicios, reuniones

sociales, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión y cualquier reunión o fiesta que produzca un ruido moderado se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia.

Dar cumplimiento a la Resolución 0627 del 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de no superar los decibeles en el día de 65 y en la noche de 55, entendiéndose que el horario diurno es de las 6:01 a las 21:00 horas y el horario nocturno de las 21:01 a las 6:00 horas

El artículo 55 del Decreto 948 de 19952 establece la restricción al ruido en zona residencial. En este sentido, establece que, al operar cualquier dispositivo de los mencionados por la norma, no se debe perturbar la tranquilidad ciudadana o generar hacia la comunidad o al medio ambiente, niveles de ruido superiores a los permitidos en los estándares respectivos, que para el caso son los establecidos en la Resolución 0627 de 2006.

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 cualquier apartamento reporte el incidente, abuso o inseguridad.

ARTICULO 129. Se debe respetar al propietario o residente de los pisos inferiores, evitando ruidos fuertes en el piso del apartamento, tales como: correr, taconear, saltar, bailar y golpear con objetos pesados, entre otros que perturban su tranquilidad. En las horas de la noche o la madrugada utilizar zapatos que no causen demasiado ruido.

CAPÍTULO XVIII. DEL SALÓN SOCIAL (SO PENA FALTA LEVE)

ARTICULO 130. Se denomina espacio social, al salón construido para los residentes de carácter social o familiar. Para hacer uso del espacio comunal se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. El trámite se deberá adelantar los trámites del alquiler del salón social es a la administración.
2. 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, el valor del alquiler será cancelado con la misma antelación de la reserva, y esta incluirá el servicio de aseo. La adjudicación de la sede quedará sujeta a la disponibilidad de esta.

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

3. No se alquilará la sede social para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso, excepto si se trata de seminarios o eventos similares autorizados por el consejo de administración o el administrador. AL igual que 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.
4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar la sede social mientras tenga una obligación pendiente con el conjunto, ya sea la administración o cualquier otro rubro o por habersele

impuesto sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.

5. El costo del alquiler del salón será estipulado por el Consejo de administración y se determinará dependiendo de la duración de este, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento se revisara previa entrega del mismo. Cualquier daño será causado directamente al apartamento. Cabe aclarar que el único responsable de la sede social y el comportamiento de los invitados es quien toma el salón.
6. Adicional se cancelará aparte la tarifa de aseo que fije la administración.
7. Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 10 salarios mínimos vigentes, el arrendador de la sede deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
8. Para recibir la sede social el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura de este.
9. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de 3 salarios diarios legales vigentes, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el Guarda de seguridad o recogedor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.
10. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
11. El espacio social se tendrá un horario de Domingos a jueves de 8:00 am a 1:00 am, viernes, sábado y/o domingo cuando el lunes sea festivo de 8:00 am a 1:00 am.
12. Avisar a las autoridades de policía por parte del guarda de seguridad de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.
13. El espacio social se debe usar únicamente para reuniones familiares y/o festejos, para preservar el buen nombre de la copropiedad.
14. En las reuniones no está permitido consumir licor fuera del espacio social, es decir, pasillos, etc.
15. Se prohíbe el uso de equipos de sonido de alta potencia, según la ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 131. 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.

CAPITULO XIX. DEL GIMNASIO (SO PENA FALTA LEVE)

ARTÍCULO 132. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ARTÍCULO 133. El horario de uso del gimnasio será establecido por la Administración y publicado en la cartelera de portería.

ARTÍCULO 134. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ARTÍCULO 135. 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.

CAPÍTULO XX. SOBRE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 136. DEFINICIÓN. Organismo conciliador de la propiedad horizontal, CONJUNTO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H. este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.

ARTÍCULO 137 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 mínimo de tres 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 no pecuniarias.

ARTÍCULO 138. Funciones del Comité de Convivencia DE ACUERDO CON LA LEY 675 EN EL CAPITULO 1 DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS ARTICULO 58 PUNTO 2 PARAGRAFO 2, “el comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones”:

- Citar a la reunión de convivencia a las personas que se requiera, velar por que se desarrolle en forma cordial e informar a los presentes sobre el objeto de la reunión, su alcance y el límite del acuerdo a los que se llegue. El comité deberá reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias, con el fin de evitar tener que acudir a otros mecanismos para la solución de conflictos.
- Desarrollar programas internos de acuerdos y adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respecto a la dignidad humana.
- 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;
- Desarrollar el trámite de Concertación, Solución de Conflictos o Arreglo amistoso;

- Proponer fórmulas de arreglo directo.

El secretario del comité de convivencia se encargará de llevar un libro de actas del comité y de cada reunión se levantará un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, en la cual se deberán consignar todas consideraciones, acuerdos y decisiones a que se llegó. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días contados a partir de la fecha la reunión o del acuerdo a que se llegó si es el caso, copia completa del acta deberá ponerse a disposición de las partes, de los miembros del consejo, de cualquier organismo de administración o de la autoridad competente en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada una de las partes y a los miembros del comité de convivencia. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. La inasistencia a la reunión de alguna de las partes deberá ser consignada en el acta.

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.

ARTÍCULO 139. 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 agrupación, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: Cuando este fuera del alcance del COMITÉ DE CONVIVENCIA las partes podrá acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos (MASC). Para la solución de conflictos que no hayan sido resueltos por el comité de convivencia, las partes podrán acudir a los siguientes mecanismos alternos

- 1.) **CONCILIACION:** Por medio de la conciliación, dos o más personas buscan solucionar sus diferentes, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, quien facilita el dialogo cordial entre las partes promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para las partes. Es un acto jurídico que se adelanta antes un centro de conciliación y arbitraje en el que intervienen personas con capacidad jurídica que buscan acuerdos equitativos que beneficien a las partes en conflictos, quienes antes un tercero neutral y calificado que puede ser el juez, otro funcionario público o un particular, a fin de que se llegue a un acuerdo que tendrá los efectos de cosas juzgada y prestara merito ejecutivo.
- 2.) **ARBITRAJE:** El arbitraje es un mecanismo por medio del cual de las partes involucradas en un conflicto de carácter definitivo y obligatorio prefiriendo una

decisión denominada laudo arbitral de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdos a lo dispuestos sobre el particular por el código de procedimiento civil.

- 3.) PROCESO JUDICIAL: Si no se llega a un arreglo, para resolver el conflicto se podrá acudir ante los jueces civiles competentes por medio de apoderados, e instaurar el correspondiente proceso verbal sumario. El juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de cumplir por las partes.

CAPITULO XXI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 140. 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.

ARTÍCULO 141. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ARTÍCULO 142. En ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ARTÍCULO 143. Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 144. Los propietarios y residentes están comprometidos a no cometer algún acto que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal).

ARTÍCULO 145. Ocasionar daños, sustraer o destruir cámaras y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 146. 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.

ARTÍCULO 147. 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.

CAPITULO XXII. SOBRE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 147. 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 el edificio. 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” . 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:

Leve	50% Cuota de Administración Vigente
Moderada	100% Cuota de Administración Vigente
Grave	150% Cuota de Administración Vigente

- 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.

ARTÍCULO 148. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia, de la ley 675 de 2001, demás normas concordantes y/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. La no respuesta del infractor a los cargos formulados, sin justificación alguna de su parte, supone la aceptación de los hechos o daños imputados.
- 3. El Consejo de Administración, con base en lo anterior, dentro del término de ocho (8) días hábiles solicitará al presunto infractor y podrá enviar sus descargos por el canal que se indique en , 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. El administrador tendrá 3 días hábiles siguientes para notificar al infractor de la imposición de la multa la cual deberá entregar copia del acta del consejo donde se aprobó.
5. Impugnación de Sanciones: Una vez notificado el infractor de la sanción impuesta por la administración, este dispondrá de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación para interponer demanda de impugnación ante el juez civil municipal competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso. La administración deberá conservar toda la documentación relacionada con la sanción para ser presentada como prueba en el proceso judicial.
6. 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.

PARAGRAFO. El Comité de Convivencia podrá evaluar los hechos, la intencionalidad del acto y las circunstancias atenuantes, y procederá a recomendar a los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 149. 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.

ARTÍCULO 150. La competencia para la imposición de sanciones determinadas en el reglamento de propiedad horizontal artículo 47 serán impuestas por el consejo de administración, para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción, impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada y después de haber sido oído el presunto infractor.

ARTÍCULO 151. El consejo de administración observara los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta.

1. La intencionalidad del acto.
2. La imprudencia o negligencia del acto.
3. Circunstancias atenuantes
4. Atenderá los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones
5. La gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo estipulado en el presente capítulo, en el presente manual, en el Reglamento Interno y con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001, el consejo de administración determinara las sanciones a imponer y los montos de cada multa que de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o fracción (leve, grave y muy grave) podrán ser desde la

cuarta parte del valor de una expensa necesaria mensual vigente hasta el valor de dos (2) expensas necesarias mensuales vigentes. El consejo de administración o la asamblea general podrán variar estos montos según lo considere pertinente y de acuerdo con los topes de la ley, tales como un máximo de dos expensas común mensual vigentes por multa y sin que sumadas las multas sucesivas mientras persista el incumplimiento excedan de diez (10) veces la expensa común mensual a cargo de infractor. Se anexa valor de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la falta Aprobado en Asamblea de Propietarios.

PARAGRAFO PRIMERO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.

PARAGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. INC 2: así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. Las sanciones previstas el artículo anterior serán impuestas por la junta administradora.

ARTÍCULO 152. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, como figura en la ley 675 según Cap. 11 ART 51- 8 de las funciones del administrador. Cuando ocurran eventos que lo requieran, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo con la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 153. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento de la demanda, se dirigirá contra la copropiedad (art. 382 del CGP), no se dirige contra el administrador como persona natural, cuyo Juez competente para conocer de la demanda son los Jueces Civiles del Circuito en primera instancia, quienes dirimen el conflicto mediante un proceso verbal (Núm. 8 art. 20, 368 y 382 del Código general del Proceso).

ARTÍCULO 154. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar Y a la imposición de las sanciones

PARAGRAFO. Es de resaltar y explicar que el incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias no es otro que el incumplimiento del contrato denominado propiedad horizontal, en aplicación al título I del artículo 1494 al 1766 del Código Civil. Sobre obligaciones.

ARTÍCULO 155. Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

- Oficiarle al propietario o tenedor por parte del administrador, para que su conducta que infringe la ley o el reglamento se corrija y se apreste las normas.
- Indicándole el plazo para solucionar unilateralmente su conflicto o controversia.
- De no corregir la conducta y vencerse el término, el administrador deberá comunicarlo al comité de convivencia y consejo directivo, si es de su competencia para que aplique el debido proceso y las sanciones como son:
- Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la expensa común mensual que le corresponde a la unidad privada y que sumadas todas no pueden exceder 10 veces el valor de las expensas.
- Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales.

ARTICULO 156. Con la intención de mantener el animo conciliatorio, garantizar el debido proceso, y la manera más expedita para solución de conflictos y/o instancias mayores o de sanciones, la copropiedad resalta su compromiso de buscar soluciones y/o espacios como lo establece el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad en su artículo 73 Solución de conflictos en el cual como primera instancia estará;

1. El comité de convivencia podrá escuchar, analizar y proponer formulas de arreglo y/o atenuantes de la conducta, dependiendo del caso particular o a tratar.
2. Mecanismos de solución de conflictos entiéndase todos aquellos determinados por la ley, al igual que su regulación y parámetros determinados por la misma.

CAPITULO XXIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ARTÍCULO 157. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H., de acuerdo a la C-328-2019...“(i) *“la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma, vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre”*

Se incluirá dentro de la convocatoria a asambleas generales o extraordinarias, 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.

ARTÍCULO 158. El administrador realizara el siguiente procedimiento de cobro de cartera aprobado por la Asamblea General de propietarios.

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

PASO	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	ENCARGADO	TIEMPO
1	Registro y emisión	Registro detallado de deuda y emisión de estados de cuenta.	Administrador	Mensual
2	Gestión de cobro Administrativo	Contacto telefónico o personal para recordación de pago.	Administrador	Últimos 5 días de cada mes
3		Envío de primera carta de notificación de mora para respuesta máximo 8 días intención pago total	Administrador	1 cuota vencida
4		Envío segunda carta de notificación de mora para respuesta máximo 8 días intención pago total o acuerdo de pago. Obro prejuridico	Administrador	2 cuota vencidas
5		Cobro Prejuridico	Ultima notificación antes de acciones legales con honorarios a cargo del deudor del 10% jurídico	Administrador Abogado
6	Cobro Jurídico	Demanda judicial para recuperar la deuda.	Abogado	3 cuota Vencida

PARAGRAFO PRIMERO: Siempre se deberá demostrar por parte la administración el debido proceso de cobro de cartera.

PARAGRAFO SEGUNDO: También se dará aplicación a ley 2300 para la gestión de cobranza.

ARTÍCULO 159. El edificio y la administración no asume pagos por incumplimiento de los copropietarios.

ARTÍCULO 160. Adicionalmente para las personas que se encuentre en mora por cualquier concepto con la copropiedad se hará restricción de lo siguiente:

- No podrá utilizar el espacio de aprovechamiento social.
- No podrá utilizar el gimnasio.
- No podrá utilizar el espacio de aprovechamiento de visitantes
- No podrá participar en el sorteo de espacio de aprovechamiento comunales para carros y motos.
- No podrá participar en el sorteo del espacio de aprovechamiento comunales para ciclistas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los copropietarios que sean declarados en mora tendrán como sanción la pérdida del derecho a usar el salón y los bienes comunales rentables, hasta tanto no cancele la totalidad de la obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En cuanto a las cuotas de administración, extraordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.

CAPITULO XXIV. BICICLETEROS

ARTÍCULO 161. Los espacios de aprovechamiento para el estacionamiento de bicicletas estarán debidamente determinados por la administración del edificio y el usuario deberá cancelar el valor que haya aprobado la asamblea general de propietarios y el tiempo de uso.

ARTÍCULO 162. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la administración.

ARTÍCULO 163. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.

ARTÍCULO 164. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la administración ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de bicicletas.

ARTÍCULO 165. Para el uso del espacio del ciclista se realizará sorteo de acuerdo al cronograma de la administración y comité de parqueaderos entregando la documentación solicitada por la administración. Bicicletas que no estén registradas o autorizadas no se hace responsable por la misma ni tampoco aquellas que se encuentren en zonas comunes no autorizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La administración CONJUNTO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H. no se hará responsable por pérdidas o daños en las bicicletas que llegaren a ocurrir por descuido de los Propietarios de estas, por no colocar candado a las bicicletas dentro del ciclista o porque estos elementos sean ubicados en zonas comunes no adecuadas y acondicionadas para su estacionamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Propietario de la bicicleta o similar que cuente con cupo asignado por la Administración para estacionamiento dentro del ciclista, y que por descuido llegue a botar la ficha/carnet asignado, deberá cancelar la suma que indique la administración, para proceder a expedir nueva ficha, y en este evento perderá provisionalmente el espacio de aprovechamiento para la bicicleta dentro del ciclista, hasta que sea nuevamente expedido la respectiva ficha/carnet por reposición. Las demás que se encuentren señaladas en el manual de convivencia.

CAPITULO XXV. REGLAMENTO CONSEJO

El reglamento de consejo ser aprobado en la próxima Asamblea General Ordinaria 2025 que hace parte integral del presente manual y reglamento de propiedad horizontal. Siempre y cuando sea acorde a las funciones y facultades determinadas en el artículo 64 funciones del consejo de administración, de terminadas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, atribuidas a la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, al igual que las acá consignadas en el presente manual.

CAPITULO XVII. VIGENCIA, RIGOR Y DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 166. 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.

ARTÍCULO 167. EL CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H., se reserva el derecho de admisión.

ARTÍCULO 168. 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.

PARAGRAFO Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por el Consejo de Administración facultad otorgada en Asamblea General Ordinaria, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CERRADO PORTAL DE MOLINOS 2 P.H y las normas vigentes y deberá publicarse de manera física o virtual cualquier modificación o reforma al presente manual a los propietarios y residentes del conjunto.

ARTÍCULO 169: Aprobación y vigencia. EL presente manual fue aprobado en el acta de Asamblea No. xxxx Del año 2025.