

MANUAL DE CONVIVENCIA



**URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CALLE 45 A SUR # 39 B - 190
ENVIGADO - ANTIOQUIA**

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	5
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	6
ARTÍCULO 1. OBJETO.	6
ARTÍCULO 2. ALCANCE.	6
ARTÍCULO 3. MARCO LEGAL.	6
ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS ORIENTADORES.	6
CAPÍTULO II. DEBERES, DERECHOS, OBLIGACIONES.	7
ARTÍCULO 5. DEBERES.	7
ARTÍCULO 6. DERECHOS.	8
ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES.	9
CAPÍTULO III. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES ESPECIALES.	12
ARTÍCULO 8. PROHIBICIONES.	12
ARTÍCULO 9. PROHIBICIONES RESPECTO A CADA UNIDAD PRIVADA O DE DOMINIO PARTICULAR.	12
ARTÍCULO 10. PROHIBICIONES RESPECTO A LAS ZONAS COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD.	14
ARTÍCULO 11. PROHIBICIONES RESPECTO A LA SEPARACIÓN DE RESIDUOS Y CONTROL DE BASURAS.	16
ARTÍCULO 12. PROHIBICIONES RESPECTO A LA GENERACIÓN DE RUIDO CON OCASIÓN A REPARACIONES Y ADECUACIONES..	17
ARTÍCULO 13. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LAS ZONAS HÚMEDAS: PISCINA, TURCO Y SAUNA.	18
ARTÍCULO 14. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DEL GIMNASIO.	18
ARTÍCULO 15. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DEL PLAY ROOM (SALÓN DE JUEGO PARA NIÑOS) Y PARQUES INFANTILES	19
ARTÍCULO 16. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LA CANCHA DEPORTIVA.	19
ARTÍCULO 17. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LOS ASCENSORES.	19
ARTÍCULO 18. PROHIBICIONES RESPECTO AL USO DEL SALÓN SOCIAL.	20
ARTÍCULO 19. PROHIBICIONES CON RESPECTO A LA TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS (ANIMALES DE COMPAÑÍA).	20
ARTÍCULO 20. PROHIBICIONES RESPECTO AL CUIDADO DE LAS ZONAS VERDES.	20
ARTÍCULO 21. PROHIBICIONES RESPECTO A OBRAS CIVILES Y REPARACIONES LOCATIVAS.	20
ARTÍCULO 22. PROHIBICIONES RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DE FACHADAS.	21
ARTÍCULO 23. PROHIBICIONES RESPECTO AL USO DE PARQUEADEROS.	21
CAPÍTULO IV. NORMAS PARA MODIFICACIONES DE BIENES PRIVADOS DE APARTAMENTOS.	22
ARTÍCULO 24. REQUISITOS.	22
ARTÍCULO 25. ESCOMBROS GENERADOS.	23
CAPÍTULO V. NORMAS DE USO DE ZONAS COMUNES.	23
ARTÍCULO 26. USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.	23
ARTÍCULO 27. USO DE LOS PARQUEADEROS.	23
ARTÍCULO 28. NORMAS DE USO DE LOS ASCENSORES.	30

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

ARTÍCULO 29. NORMAS DE USO DEL SALÓN SOCIAL.	30
ARTÍCULO 30. NORMAS DEL BUEN USO DE LOS CARROS PARA TRANSPORTAR EL MERCADO.	32
ARTÍCULO 31. NORMAS DE MANTENIMIENTO Y ASEO.	33
CAPÍTULO VI. DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA.	34
ARTÍCULO 32. VIGILANCIA.	34
CAPÍTULO VII. NORMAS PARA LAS MUDANZAS, TRASTEOS Y/O ACARREOS.	35
ARTÍCULO 33. PROCEDIMIENTO.	35
CAPÍTULO VIII. NORMAS PARA LA TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS (ANIMALES DE COMPAÑÍA)	36
ARTÍCULO 34. TENENCIA Y CUIDADO.	36
CAPÍTULO IX. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, COMITÉ DE CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTOS.	39
ARTÍCULO 35. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.	39
ARTÍCULO 36. COMITÉ DE CONVIVENCIA.	40
ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.	40
ARTÍCULO 38. TÉRMINOS PARA ACTUAR.	40
ARTÍCULO 39. ACTAS.	40
ARTÍCULO 40. OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITÉ.	41
ARTÍCULO 41. INASISTENCIA.	41
ARTÍCULO 42. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.	41
CAPÍTULO X. DE LAS CONDUCTAS INFRACTORAS Y TIPOS DE CONDUCTA.	41
ARTÍCULO 43. CONDUCTAS INFRACTORAS.	41
ARTÍCULO 44. TIPOS DE CONDUCTAS INFRACTORAS.	42
CAPÍTULO XI. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS, PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.	42
ARTÍCULO 45. TIPOS DE SANCIONES.	42
ARTÍCULO 46. COMPETENCIA.	43
ARTÍCULO 47. DEBERES Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y/O CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN CUANTO A LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.	43
ARTÍCULO 48. JUSTIFICACIÓN DE LA FALTA	44
ARTÍCULO 49. DETERMINACIÓN DE LA FALTA.	44
ARTÍCULO 50. CALIFICACIÓN DE LA FALTA.	44
ARTÍCULO 51. CLASIFICACIÓN DE LAS SANCIONES.	44
ARTÍCULO 52. ESTIPULACIÓN DE LAS MULTAS.	44
ARTÍCULO 53. PRESCRIPCIÓN.	45
CAPÍTULO XII. DEBIDO PROCESO Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.	45
ARTÍCULO 54. DEBIDO PROCESO.	45
ARTÍCULO 55. PRINCIPIOS DEL DEBIDO PROCESO.	45
ARTÍCULO 56. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.	45
ARTÍCULO 57. EJECUTORÍA.	47
ARTÍCULO 58. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES.	47
ARTÍCULO 58. INTERVINIENTES.	47
ARTÍCULO 59. IMPOSICIÓN DE MULTAS SUCESIVAS.	47
ARTÍCULO 60. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.	47

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

CAPÍTULO XIII. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.	47
ARTÍCULO 61. TÉRMINO PARA IMPUGNACIÓN.	47
CAPÍTULO XIV. DISPOSICIONES FINALES.	48
ARTÍCULO 62 TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES	
ARTÍCULO 63. NATURALEZA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.	48
ARTÍCULO 64. REQUISITOS DE LEY.	48
ARTÍCULO 65. VIGENCIA.	48

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

PRESENTACIÓN

El Manual de Convivencia de la URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH se establece como una garantía del Debido Proceso para todos los actores de la Copropiedad.

Este Manual de Convivencia se extrae de los Capítulos XII a XIV del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, correspondientes a los Deberes, Derechos, Obligaciones, Prohibiciones, Normas de Uso, Solución de Conflictos, Conductas Infractoras y a las Sanciones correspondientes, cumpliendo legalmente con lo estatuido en la Ley 675 de 2001 y en las demás normas que se integran al Régimen de Propiedad Horizontal.

Con este Manual de Convivencia, el Tejido Social de la URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH tendrá el soporte pertinente para consultar las **normas de convivencia** que son de obligatorio cumplimiento para todos sus integrantes.

La Administración se hace responsable de la entrega de este Manual de Convivencia a todos los terceros: visitantes, proveedores, contratistas y demás prestadores de servicios de la URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH, por el medio más expedito y eficiente para su conocimiento.

Las normas de este Manual de Convivencia están redactadas en sentido positivo. Esto significa que hacer lo contrario o dejar de hacer, por acción u omisión, es una contravención al Manual de Convivencia. El no acatar la norma acarreará desde un llamado de atención hasta una multa o sanción, de acuerdo al incumplimiento, dependiendo de la gravedad de la acción que será analizada por el Consejo de Administración, y teniendo en cuenta la existencia (o inexistencia) de la conducta o la negativa a que se ajuste a la norma de convivencia sustentada en este manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De la misma manera, sucederá con aquellas normas redactadas en sentido negativo, es decir, con las Prohibiciones.

Las sanciones a que haya lugar, por parte de la **Asamblea de Propietarios** o por el **Consejo de Administración**, deben estar estatuidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad y, consecuentemente, reflejadas en el presente Manual de Convivencia.

En todos los casos, al presunto infractor se le garantizará el debido proceso para que ejerza el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. Este Manual de Convivencia compila el conjunto de reglas de conducta incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH. Por lo tanto, el objeto de este manual es propender por la sana convivencia y armonía de todos los actores de la propiedad horizontal, es decir, de los copropietarios, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, residentes, visitantes, proveedores, contratistas, personal de vigilancia y de aseo y oficios varios, respecto al uso de los bienes materiales, de las áreas comunes, privadas, de uso exclusivo, y de las relaciones entre sí y con la Administración.

ARTÍCULO 2. ALCANCE. Del objeto de este manual se desprende que todos los actores de la propiedad horizontal deberán tener este manual, ya sea en su correo electrónico o en físico. En la oficina de la Administración reposará un ejemplar en físico para su consulta. La Administración está en la obligación de entregar copia por el medio más expedito, y eficiente de este manual a quien lo solicite.

El personal de asistencia de la Administración, vigilancia, aseo y oficios varios deberán tener conocimiento de todas las normas consagradas en este Manual de Convivencia. Así mismo, estarán en la obligación de informar a la Administración todas las novedades relacionadas con su cumplimiento.

De conformidad con el literal m del artículo 36 y 101 del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Consejo de Administración cuenta con las facultades suficientes para analizar una conducta y ordenar la ejecución de una multa o sanción, sin embargo, es facultad también de la Asamblea de Propietarios la imposición de sanciones de conformidad con el artículo 60 de la ley 675 de 2001

ARTÍCULO 3. MARCO LEGAL. Para todos los efectos, el marco legal en el que está inmerso este presente manual es el siguiente:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
4. Ley 2054 de 2020 y Decreto 380 de 2022.
5. Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Ley 57 de 1887 (Código Civil).
7. Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)
8. Ley 769 de 2002 (Código Nacional de Tránsito Terrestre y otras disposiciones).
9. Decretos y Resoluciones del Gobierno Nacional y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS ORIENTADORES. Serán los mismos principios orientadores del artículo 2 de la Ley 675 y del artículo 1 del Reglamento de Propiedad Horizontal:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. **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.
3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- 4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
- 5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

CAPÍTULO II. DEBERES, DERECHOS, OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 5. DEBERES. De conformidad con el Reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, y las relaciones de vecindad y comunidad entre quienes habitan, visitan y permanecen en la Copropiedad, se destacan las siguientes disposiciones para su observancia y cumplimiento por parte de propietarios, residentes, personal administrativo y terceros:

- a.** Cada propietario y sus sucesores a cualquier título podrán ejercer sobre su bien privado, el derecho de dominio en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones establecidas en la ley o en el Reglamento. Del mismo modo estarán sometidos a las limitaciones legales y reglamentarias en cuanto al uso y goce de los bienes de dominio particular y zona común de uso exclusivo, los usuarios y tenedores de los mismos.
- b.** Los copropietarios, tenedores y ocupantes de cada apartamento, los visitantes y terceros en general, deberán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a su naturaleza y destinación, con el cuidado y moderación necesarios para no privar, perturbar o estorbar a otro con igual derecho, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
- c.** Asistir a la Asamblea de Propietarios en cualquiera de sus modalidades; su inasistencia será calificada como falta grave y será acreedor de una sanción de una expensa ordinaria mensual.
- d.** El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los copropietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado y una naturaleza en su bien el cual deberá ser respetado por todo residente.
- e.** Es función prioritaria de los copropietarios y tenedores participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de propietarios, conocer, leer, difundir y divulgar el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad tendientes a no afectar a la comunidad e imagen de la copropiedad.
- f.** Ante las ausencias, los copropietarios o tenedores deberán dejar por escrito las personas autorizadas para ingresar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.
- g.** El propietario o arrendatario, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad, tranquilidad personal y familiar de los residentes de la Urbanización.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- h.** Todos los apartamentos de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para VIVIENDA FAMILIAR, por lo tanto, no podrá destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.
- i.** Los copropietarios, tenedores a cualquier título, residentes y visitantes, deberán velar por la integridad y conservación de los bienes privados y comunes, con el máximo de diligencia y cuidado. Así mismo, deberán responder por los daños que se causen o incumplimientos frente al manual de convivencia que ocasione un visitante siendo responsabilidad del residente - copropietario el que tenga una conducta respetuosa y responsable en la comunidad, atendiendo las buenas costumbres y la moral social.
- j.** Copropietarios y tenedores a cualquier título, deberán verificar que la Administración tenga diseñados y planes de evacuación y contingencia divulgados adecuadamente para casos de emergencia con la debida participación de los entes competentes (Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, Policía).

ARTÍCULO 6. DERECHOS. De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, **con relación a cada bien de dominio privado**, los copropietarios y en lo pertinente los ocupantes, tendrán los siguientes derechos:

- a.** Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
- b.** Dar en arrendamiento para vivienda urbana su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios, pero atendiendo la obligación de comunicar y notificar con nombres, apellidos, documentos de identidad los ocupantes.
- c.** Tener una copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, de este Manual de Convivencia y de cualquier Reglamento Interno que esté correctamente aprobado por la Asamblea de Propietarios y estatuido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- d.** Servirse a su arbitrio, beneficiarse y disfrutar de los bienes comunes, de acuerdo a la naturaleza del mismo, debiendo ajustarse al orden y a las normas especiales que para uso de las zonas comunes dicte la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios o causahabientes; para este caso, se señala que es función del consejo de administración reglamentar hasta en su detalle el uso de los bienes comunes generales.
- e.** Intervenir en la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y a voto, en sus deliberaciones, pudiendo elegir y ser elegido, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el art. 34 del RPH.
- f.** Solicitar a los Organismos de Administración la imposición de sanciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley, para los infractores de las normas de convivencia allí contempladas, sin perjuicio de acudir a las demás instituciones del estado para acudir a la protección de sus derechos o la imposición de sanciones administrativas por convivencia o incumplimientos normativos.
- g.** Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de Propietarios, según se prevé en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- h.** Solicitar al Administrador cualquiera de los servicios que este tenga la obligación de prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- i.** Participar en el patrimonio de la personería jurídica a prorrata de su coeficiente de copropiedad.
- j.** Solicitar a la Administración la 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 para el estudio de la viabilidad de dicha petición.
- k.** Ser escuchado por la Administración en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.
- l.** Hacer buen uso de los bienes comunes no esenciales: parqueaderos de visitantes, zonas recreativas, play room, ascensores, salón social, gimnasio, zona húmeda (piscina, sauna y turco), cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y la naturaleza de ellos.

ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES. De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, se tienen las siguientes **OBLIGACIONES:**

Nota preliminar: El que omitiere sus obligaciones de hacer será acreedor de:

- A. Llamado de atención, requiriendo con un plazo para que se ajuste a la norma que rige la copropiedad.
 - B. Salvo estipulación especial, será acreedor a la imposición de una sanción pecuniaria la cual se establece como una mínima de 6 SMDV, restrictiva o publicitaria, de conformidad con lo establecido en el art. 100 del RPH.
 - C. En todo caso, el consejo de administración evaluará la conducta, la reincidencia y los casos especiales, para que, en el ejercicio de sus facultades impongan las sanciones derivadas de su incumplimiento, las cuales podrán ser decretadas de acuerdo al margen que establece el art. 100.
 - D. Las sanciones podrán ser sucesivas por una conducta igual pero hechos distintos, precisando que, dejará de ser sucesiva hasta tanto el infractor se ajuste a la norma.
 - En todo caso, se requerirá al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un plazo prudencial de acuerdo a la infracción y se le otorgará el debido proceso previo a la imposición de una sanción.
 - En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.
- 1.** Ejecutar por su cuenta las reparaciones necesarias que permitan la conservación, reparación de la Urbanización. Tratándose de zonas comunes el propietario o residente requerirá a la administración para su ejecución, sin embargo, si existe negativa para su cumplimiento tendrá derecho a exigir el reintegro de las cuotas que le correspondan.

Tratándose de reparaciones necesarias al bien privado, éstas serán por cuenta del propietario o residente del bien, esta disposición también será aplicable a las zonas comunes de uso exclusivo

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- 2.** Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada para cada una de ellas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 3.** Contribuir con las expensas ordinarias y extraordinarias, las multas que le fueren impuestas, para la administración conservación, reparación, y reposición de los bienes comunes en proporción a su derecho en tales bienes, y en la forma y términos que se establezcan en el Reglamento; el incumplimiento oportuno del pago de la expensa lo hará acreedor a los intereses de mora equivalente a una y media veces el valor del interés bancario corriente. También tendrá una sanción de restricción para la utilización de los servicios comunes no esenciales cuando presente mora de dos o más cuotas; no podrá excusarse el no pago por su no utilización.
- 4.** Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, cuya omisión puede causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular; de no realizarlo en un tiempo prudencial que señale el consejo de administración podrá ser acreedor de la restricción permanente (hasta tanto realice la reparación) del uso de los bienes comunes no esenciales y la imposición de multas sucesivas de $\frac{1}{2}$ del valor de una expensa ordinaria mensual, si su conducta no se ajusta en el mes siguiente o, no adquiere compromiso real de reparación podrá ser acreedor del valor de una expensa ordinaria sucesiva hasta tanto ejecute la reparación.
- 5.** Permitir la entrada a las unidades privadas de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar y realizar trabajos en beneficio de la Copropiedad cuando sea necesaria para obras, actos o gestiones que otro copropietario requiera. Si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse a través de la Administración y el respectivo copropietario deberá otorgarlo bajo la vigilancia de la administración; en todo caso, se pretenderá tener una coordinación previa; De no permitir el ingreso podrá ser acreedor de $\frac{1}{2}$ el valor de la expensa ordinaria y, si es repetitiva su conducta el valor de 1 expensa ordinaria y la limitación para el uso y goce de un bien común no esencial por 30 días.
- 6.** Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos, es decir, será acreedor del valor de la reparación ocasionada por el descuido.
- 7.** Notificar por escrito al administrador de los cinco (5) días siguientes a la enajenación o cesión de tenencia a cualquier título de un bien de dominio particular su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, y mantener informada a la Administración sobre su dirección de notificaciones, especialmente la del correo electrónico, sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de unidad privada, de no realizarlo será acreedor a la imposición de la sanción mínima.
- 8.** Mantener asegurada su vivienda contra los riesgos de incendio y terremoto por un valor que permite la reconstrucción de la urbanización en caso de siniestro sin perjuicio de la coexistencia de seguros en la que cada propietario de forma independiente ampare su propiedad.
- 9.** Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa, y desinfectar el bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene; de no realizarlo se

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

entenderá como una falta gravísima, lo cual lo hará acreedor a una restricción de hasta 60 días del uso de los bienes comunes no esenciales y a la imposición de una multa por un valor de 2 expensas ordinarias mensuales.

- 10.** Solicitar autorización por escrito al administrador cuando requiera de efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo, misma que se establece en una franja de horario para el trasteo o mudanza de Lunes a Sábado de 08:00 A.M. a 05:00 p.m.; De no realizarlo se podrá limitar el ingreso para el trasteo o mudanza de manera automática sin necesidad de intervención del consejo de administración, habida cuenta el traumatismo que puede generar y la preparación que se requiere para la adecuación de espacios para soportar el trasteo y movilidad en zonas comunes.

Nota: Para el trasteo o mudanza se deberá garantizar previo a la fecha que se pretende el hecho el depósito de $\frac{1}{4}$ de salario mínimo mensual legal vigente, suma que será utilizada en el evento de algún daño provocado por la mudanza. En el evento de no haber provocado algún daño este dinero será reintegrado en su totalidad.

No obstante, lo anterior, si el valor de los daños fuere mayor al depósito, la persona interesada en la mudanza y propietario deberán asumir los valores adicionales que fueren provocados a razón del daño ocasionado.

- 11.** Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos que se encuentren conectados a la energía dentro de su vivienda.
- 12.** Responder solidariamente ante la Copropiedad por los daños y perjuicios que ocasione a los bienes de uso común, incluso a los particulares o frente a terceros respecto a los bienes de su propiedad que pudieren afectar a estos. Esta interpretación será también entendida como la responsabilidad del residente o copropietario respecto al comportamiento de un visitante; la graduación de la sanción será objeto de análisis del consejo de administración, la cual podrá ser desde la sanción mínima establecida hasta el valor de 3 veces la expensa ordinaria.
- 13.** Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de la vecindad entre los propietarios, participar en la Administración de la copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella. Y, en general, propender al desarrollo del espíritu de colaboración en la Urbanización.

En el evento que fuere electo para participar en el consejo de administración y, tuviere inasistencia por más de 3 ocasiones seguidas sin que medie una válida justificación, será expulsado inmediatamente, atendiendo lo establecido al derecho de defensa y contradicción.

- 14.** Propender para que los tenedores y visitantes, así como los adquirentes de su unidad privada conozcan el reglamento de propiedad horizontal y este manual de convivencia para que pueda cumplirlo fielmente.
- 15.** El propietario que enajene, a cualquier título su Apartamento, está obligado a entregar copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, del Manual de Convivencia y demás Reglamentos Internos de la Copropiedad, además de informar a la administración en un término no superior de 5 días respecto a los nuevos residentes, tales como, nombres completos, cédulas y dirección electrónica de notificaciones; de no realizarlo en ese

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

término será requerido para que en un término no superior de 3 días hábiles informe quiénes son los ocupantes de la copropiedad, señalando número de documento de identidad y correo electrónico; de tener negativa a suministrar la información será acreedor de ½ veces el valor de la expensa ordinaria.

16. Cumplir estrictamente las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y de sus reformas, debidamente plasmadas también en el Manual de Convivencia, y las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración y del Administrador.

17. Todo visitante debe ser anunciado y autorizado solo por un adulto responsable bien sea copropietario o residente. En ausencia de estos, la autorización la dará la persona que acredite estar autorizada.

18. Garantizar que los visitantes de sus bienes privados de apartamentos no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte de la Urbanización. En el evento que el visitante altere o destruya el bien, el encargado del bien privado será acreedor de una sanción de acuerdo a su modalidad, a saber:

- a. A título de dolo: El valor de 1.5 expensas ordinarias mensual.
- b. A título de culpa: El valor de ½ expensas ordinarias mensual.

En todo caso, deberá reparar o sustituir el bien afectado por uno de igual o mejor valor.

En el evento que el bien fuere sustituido antes de la imposición de la sanción éste se liberará de ella. Para esta disposición se tendrá lo previsto frente a los requerimientos previos para sanear la conducta.

19. Propender por el cuidado de las áreas destinadas al uso común de la Urbanización al interior de cada grupo familiar, en especial, en los menores de edad.

20. Recoger los excrementos y lavar los orines que su mascota deja en los prados, jardines, pasillos, ascensores, parques infantiles, zonas privadas y en general cualquier zona de la copropiedad.

En el evento que lo anterior se incumpla, los miembros del consejo realizarán un requerimiento previo para que se ajuste a la conducta de convivencia en un término de 2 días hábiles a fin de cesar su incumplimiento; de no ajustarse o incluso repetir la conducta, se podrá imponer una multa concomitante y sucesiva:

- a. Restricción hasta por 30 días al uso y goce de los bienes comunes no esenciales.
- b. Multa mientras persista el incumplimiento de 6 SMDV por cada hecho generador de la multa.

21. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos con su correspondiente correa y trailla, los de razas peligrosas además deben llevar bozal.

a. Todas las mascotas deberán transitar bajo el cuidado de un adulto mayor o joven adulto usando su respectiva correa y trailla dentro de la copropiedad. Lo anterior, significa que, bajo ningún concepto la mascota podrá deambular al interior de la copropiedad de manera libre sin el cuidado de la persona y sin su respectiva tensión de correa y trailla entre la mano de la persona y el animal.

b. La persona que desee que su mascota transite de manera libre sin la respectiva tensión de correa y trailla entre la mano de la persona y el animal, deberá hacerlo bajo su absoluta responsabilidad por fuera de los límites de la copropiedad.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

En el evento que lo anterior se incumpla se tendrá lo dispuesto en el numeral 20 de este artículo.

- 22.** Dar el debido trato y respeto a todos los residentes, a las personas que conforman el equipo administrativo, aseo y vigilancia de la Urbanización; en el evento que se detecte un incumplimiento a esta obligación de trato será atendida inicialmente por el comité de convivencia para adquirir compromisos y, en caso de reincidencia, investigado por el consejo de administración para la imposición de sanciones las cuales pueden ser desde la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales y la imposición de la multa mínima.
- 23.** Evitar actos obscenos en público y evitar la exposición de los mismos inclusive dentro de los Apartamentos que tengan vista constante con un balcón o por otra ventana por un vecino; para esta disposición, bastará cualquier prueba sumaria que acredite el incumplimiento, se otorgará el debido proceso y contradicción y será acreedor de una multa por un valor de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 24.** Llevar a cabo las reparaciones para la conservación de su bien privado, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del mismo. Si por no hacerlas oportunamente, se disminuye el valor de los bienes vecinos o se ocasionare molestias graves a los demás, o se causen perjuicios en los demás bienes privados o comunes, el infractor responderá resarciendo los daños y perjuicios.
- 25.** Cuidar los bienes comunes para su buen servicio y conservación, poniendo el máximo cuidado y diligencia.
- 26.** Los residuos o desechos domiciliarios deben llevarse desde el apartamento al ducto de basuras (shut) en bolsas separadas y bien cerradas, atendiendo lo descrito por el gobierno nacional para la categorización de basuras y reciclaje. Si por el mal manejo de los residuos se produjere líquidos o suciedad, el infractor deberá limpiar inmediatamente; de no hacerlo será acreedor de una sanción de 10 SMDV.
- 27.** Las basuras que, por su tamaño, pueden obstruir el shut tales como traperas, escobas, poliestireno expandido (icopor), cajas de cartón, vidrios, maderas y varillas, se deben llevar al acopio de basuras ubicado en el primer piso o depositarlas a un lado del shut para que sean recogidas por el personal de aseo; de no realizarlo será acreedor de la sanción mínima establecida previo requerimiento para no repetir la conducta.
- 28.** Contratar los seguros que la Asamblea de Propietarios exija para los bienes de dominio privado, además del seguro de incendio y terremoto, por unos valores que permitan la reconstrucción total en el caso del siniestro.
- 29.** Responder por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores o usuarios de su bien y de manera solidaria.

CAPÍTULO III. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 8. PROHIBICIONES. Los copropietarios, visitantes y todas las personas que ocupen unidades privadas en la Urbanización, permanentemente o transitoriamente, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican OBLIGACIONES DE NO HACER.

ARTÍCULO 9. PROHIBICIONES RESPECTO A CADA UNIDAD PRIVADA O DE DOMINIO PARTICULAR: Tal como lo predica el artículo 96 del Reglamento de propiedad horizontal, son prohibiciones que conllevan la obligación de no hacer las siguientes:

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles; de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca. En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

- 1.** Destinar el bien de dominio privado a fines distintos a los establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal; en el evento de hacerlo será acreedor a una multa de 2 veces el valor de la expensa ordinaria mensual y la restricción hasta por 60 días de los bienes comunes no esenciales.
- 2.** Almacenar o conservar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades ordinarias y personales del propietario u ocupante del bien de dominio particular, sustancias infectas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la seguridad y la salud de sus habitantes. La misma se entenderá para aquellas que produzcan humo, malos olores o molestias para el vecindario. En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni las personas a quien éste conceda el uso o goce de ellos podrán destinarlas a usos fabriles o industriales que causen perjuicio o molestia a los demás propietarios. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.
Ante el incumplimiento, el consejo de administración podrá imponer una multa de hasta 2 veces el valor de la expensa ordinaria y restricción para el uso y goce de bienes comunes no esenciales.
- 3.** Instalar maquinaria o equipo, susceptible de causar daño a las instalaciones generales de la Urbanización o de perturbar a los vecinos, de hacerlo podrá tener multas sucesivas de ½ veces el valor de la expensa ordinaria y la restricción hasta 60 días del uso y goce de bienes comunes no esenciales
- 4.** Producir ruido, bullicio o conectar a alto volumen equipos de sonido o televisión, máquinas o aparatos industriales, en zonas de dominio privado o comunes que trascienda con la unidad privada vecina o, en general, que perturbe de manera constante el desarrollo de sus actividades en el hogar, entendiéndose ellas incluso a la posibilidad de trabajar tranquilamente o tener derecho al descanso. De incumplir esta disposición, podrá ser acreedor de una multa de hasta 2 veces el valor de la expensa ordinaria.
- 5.** Utilizar las ventanas, terrazas o balcones para secar, asolear o tender ropa o toallas o cualquier elemento, alfombras o similares, escurrir agua el que incumpla esta disposición podrá ser acreedor de una multa de ½ veces el valor de la expensa ordinaria
- 6.** Acumular basuras o desperdicios en los bienes de dominio particular o zona común de uso exclusivo o zonas comunes. Estos solamente deberán colocarse en los lugares destinados para

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

este efecto, sujetándose a las normas que establezca la administración, sobre la recolección y evacuación de basuras, en el evento que esta disposición se incumpliere será acreedor de una multa de ½ veces el valor de la expensa ordinaria.

- 7.** Colocar letreros, carteleras, avisos u otros elementos similares en las áreas de circulación o fachadas, sin cumplir con la debida solicitud de autorización a la Asamblea de Propietarios y/o el Consejo de Administración. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes o en la fachada, el Consejo de Administración establecerá los criterios y autorizaciones para su colocación tras requerimiento de autorización. En el evento que se incumpla con los requerimientos u omita la necesidad de autorización, podrá ser acreedor de ½ veces el valor de una expensa ordinaria.
- 8.** Dividir físicamente su bien de dominio privado, en dos (2) o más unidades; en el evento que así se incumpla tendrán restricción de hasta 90 días el uso y goce de bienes comunes no esenciales.
- 9.** Ningún propietario o usuario podrá destinar su bien de dominio privado para usos contrarios a la moral y buenas costumbres ni a fines prohibidos por la ley o las autoridades o a usos industriales o comerciales. Tampoco podrá enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados por el Reglamento, ni podrá celebrar contrato alguno con personas de notoria mala conducta o de vida desarreglada que escandalicen con sus hábitos o acciones. El Consejo de Administración tendrá la facultad de catalogar y sancionar actitudes como las descritas atendiendo la graduación y proporcionalidad del daño realizado, el cual dará un margen de restricción a bienes comunes no esenciales y 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 10.** Sostener en los muros o losas, cargas o pesos excesivos: introducir en ellos maderas o hacer huecos de cavidad y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones e inmuebles, o afecte la presentación de la Urbanización, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás, el que así lo hiciere podrá ser acreedor de 15 veces el valor de una expensa ordinaria y a asumir los costos de la reparación.
- 11.** Cambiar el tipo de ventanearía o vidrios o pintar la fachada con tonalidades que no concuerdan con las de la Urbanización, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios; el que así lo hiciere, podrá ser acreedor de una multa sucesiva de 1 veces el valor de la expensa ordinaria hasta que se ajuste a la norma.
- 12.** Realizar obras de ampliación o reforma en los bienes de dominio particular, sin cumplir con los requisitos y trámites contenidos en el presente reglamento; el que así lo hiciere podrá ser acreedor de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 13.** El alquiler de Apartamentos inferior a 30 días, es decir, la modalidad de arrendamiento o uso de vivienda turística configura un comportamiento contrario a la integridad urbanística; el que incumpliere esta disposición podrá ser sancionado de manera sucesiva hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual y a la restricción del uso y goce hasta 60 días de la zona común no esencial, además, será denunciado ante las autoridades competentes.
- 14.** Realizar obras de ampliación o cualquier otro tipo de modificaciones a los inmuebles de dominio privado, contrariando lo establecido en el artículo 86° del Reglamento de Propiedad Horizontal. La realización de esta conducta podrá generar adicionalmente las sanciones correspondientes a la violación de normas municipales, según el procedimiento establecido

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

para tales efectos por la Alcaldía Municipal y las demás autoridades competentes, sin perjuicio de que el consejo pueda imponer sanciones restrictivas para el uso y goce de bienes comunes no esenciales y pecuniarias de hasta 2 veces el valor de una expensa ordinaria.

- 15.** Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, aunque estos actos hayan sido al interior de su unidad privada, toda vez que el hecho generador trascendió a los demás propietarios y ocupantes de la unidad. El que incumpliere esta disposición podrá ser acreedor de una multa sucesiva de hasta el valor de 1.5 veces la expensa ordinaria.
- 16.** A los propietarios les está expresamente prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de la urbanización, tales como excavaciones o sótanos.
- 17.** Alterar la fachada de la Urbanización, el número o tipo de ventanas o vidrios y, en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente, la fachada no puede ser pintada o decorada con tonalidades o materiales de acabado que no concuerdan con los que se han entregado por parte de la sociedad constructora; si así lo hiciere podrá tener una sanción de hasta 90 días de restricción de uso y goce de zonas comunes no esenciales y la imposición de una multa de hasta 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 18.** Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía de la Urbanización arquitectónico, si así lo hiciere será requerido para restaurar el espacio de obra en su etapa inicial apenas que la administración asuma los costos de ella y ser cobrados directamente, junto con la imposición de una multa de 2 expensas ordinarias
- 19.** Colocar macetas u otros elementos colgantes o que generen riesgo de caída en las ventanas y/o balcones sin la debida protección o soporte fijo, incluso aquellos que alteren sustancialmente la fachada. El que incumpliere esta disposición podrá ser acreedor de ½ veces el valor de una expensa ordinaria de manera sucesiva hasta que cese su conducta.
- 20.** Instalar rejas de seguridad en las ventanas o puertas de las viviendas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar la sociedad constructora en primera instancia y en su defecto el respectivo Consejo de Administración, salvo aquella relativa a la malla de seguridad en los balcones para el cuidado de los menores o de las mascotas; El que incumpliere esta disposición será acreedor a la imposición de una sanción de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 21.** Realizar obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz o los demás bienes privados, el que incumpliere podrá ser restringido al uso y goce de bienes comunes no esenciales hasta por el término de 90 días.
- 22.** Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra, escombros, en general, cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas e inodoros, en el evento que así lo hiciere podrá ser acreedor de una sanción de dos veces el valor de la expensa ordinaria mensual
- 23.** Instalar antenas de radio, radioaficionado, o radar, toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes; si así lo hiciere podrá tener multas sucesivas de ½ veces el valor de la expensa ordinaria mensual.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

ARTÍCULO 10. PROHIBICIONES RESPECTO A LAS ZONAS COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca. En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de las bins comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

1. Evitar que las zonas de acceso peatonal y zonas comunes de circulación vehicular sean destinadas como campos de juegos o de parqueadero de motocicletas o bicicletas permanentes, que atenten contra la integridad de las mismas o que se impida el libre tránsito vehicular o incluso peatonal de los residentes o de los visitantes de la Urbanización; el que incumpla esta obligación será acreedor de la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales y la imposición de una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
2. Transitar con vehículo sin silenciador, moto sin resonador; quien lo hiciere será acreedor de ½ veces el valor de la expensa ordinaria mensual y la restricción de hasta por 40 días el uso y goce de zona común no esencial.
3. Usar los radios de los vehículos a volumen exagerado en los parqueaderos; el que así lo hiciere podrá ser acreedor de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
4. Perturbar a los residentes de pisos inferiores con la vibración, ruido e incluso olores, los cuales pueden ser ocasionados por, pero sin limitarse, a la lavadora, el movimiento de muebles, la preparación de comidas que generen olores, las heces u orines de las mascotas que no son limpiados, el taconeo reiterativo en altas horas de la noche y la madrugada, entre otros. El que afectare o perturbare la tranquilidad por estas conductas será acreedor a la imposición de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual
5. En el evento que algún residente de un bien privado autorice el ingreso de un visitante para el traslado entre porterías 1 y 2, será investigado y sancionado por el consejo de administración, atendiendo al debido proceso y analizando la reincidencia de conducta. La sanción podrá ser desde la restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales y la imposición de una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
6. Áreas de acceso restringido. Las cubiertas y techos de las edificaciones que conforman la Urbanización constituyen áreas de acceso restringido. Por lo tanto, ninguna persona, con excepción del personal de mantenimiento debidamente autorizado para ello, tendrá acceso a los mismos, sin una autorización escrita de la Administración que fuere sorprendido haciendo uso de las zonas restringidas sin la autorización debida, será acreedor a la imposición de ½ veces el valor de la expensa ordinaria mensual.
7. Utilizar las escalas para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir y que por su estructura y forma dañen las paredes, pisos, techos, o ser utilizarlas como zona

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas. De incumplir o afectar esta zona, deberá reparar el espacio so pena de la imposición de 1 expensa ordinaria junto con el valor que debió incurrir la administración para la limpieza o reparación.

- 8.** Usar los sitios de zona común como lugares de reunión, asados, fiestas, celebraciones, ingesta de licor o destinarlos a cualquier otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos, salvo que haya sido autorizado por la administración; si no fuere así deberá asumir una multa de ½ veces el valor de la expensa ordinaria y la restricción de hasta 60 días del uso y goce de zonas comunes no esenciales.
- 9.** Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes; de hacerlas será sancionado con una multa de hasta 2 veces el valor de la expensa ordinaria.
- 10.** Colocar en los bienes comunes, sin autorización previa de la Administración, extractores de olores, equipos de aire acondicionado, compresores, buitrones o antenas de radiocomunicación o televisión, de hacerlo, será sancionado con una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 11.** Colocar cualquier tipo de cable, estructura u objeto en el exterior o fachada de la Urbanización sin ser consultado con la Administración; de hacerlo será sancionado con la restricción de hasta 60 días para el uso y goce de la zona común y la imposición de una multa de hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 12.** Usar las zonas de parqueaderos y/o de circulación de la Urbanización como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. La sanción, podrá ser desde la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales hasta la imposición de una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 13.** Hacer uso indebido de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal o en los pasillos de la Urbanización; la sanción será la imposición de ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 14.** Instalar ventas, negocios o almacenar objetos en las zonas o bienes comunes, salvo aquellos casos en que se hubiere celebrado acuerdo con la Administración; en el evento que lo hiciera sin la autorización será acreedor de una sanción de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual hasta que cese su conducta.
- 15.** Arrojar o depositar basuras, objetos o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso de la Urbanización o a cada una de las Edificaciones, puertas de bienes privados tales como Apartamentos, Parqueaderos Privados y Cuartos Útiles; el incumplimiento de esta obligación generará una sanción de ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 16.** Colocar macetas (materas), bicicletas, patinetas, cajas o bolsas de basura, ni cualquier otro objeto que obstaculice el tránsito normal en los puntos fijos, pasadizos, áreas de circulación. Cualquier accidente que el incumplimiento de esta norma pueda generar es de responsabilidad civil y penal de quien colocó el objeto en estos lugares, además será acreedor de ½ veces el valor de una expensa ordinaria de manera sucesiva hasta que cese su conducta,
- 17.** Cambiar de color o forma de las fachadas, balcones y en general, de cualquier estructura que modifique la estética, uniformidad y lenguaje constructivo de la Urbanización, además de la colocación de rejas en puertas y ventanas, sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios según el Reglamento de Propiedad Horizontal; el que incumpliere esta

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

disposición será acreedor de una sanción de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria hasta que cese su comportamiento y se ajuste a la norma.

- 18.** Utilizar los juegos infantiles por personas mayores a 10 años o para propósitos diferentes a su destinación; quien lo hiciere será acreedor de la restricción de bienes comunes no esenciales hasta por 30 días y, de ser repetitivo en la falta de manera concurrente la imposición de una multa de hasta 2 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 19.** Realizar extensiones o cambios al sistema de teléfonos, redes de agua y gas, sin la debida autorización de la administración y/o de la empresa de servicios públicos. En concordancia con el artículo 28 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, y con las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley; quien lo hiciere será acreedor de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 20.** Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro de la Urbanización; quien lo hiciere, será acreedor de una multa de 2 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 21.** Consumir sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la Urbanización, así como en los Apartamentos en el evento que trasciende el olor o humo hacia los Apartamentos vecinos, podrá ser acreedor a la imposición de una multa de una expensa ordinaria mensual.
- 22.** Dañar o atentar de manera directa o indirecta contra cualquiera de los bienes comunes que hagan parte de la infraestructura funcional, ornamental y operativa de la Urbanización, tales como: cámaras de video (y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico), luminarias, lámparas, carteleras, canecas de basura, juegos infantiles, implementos pertenecientes a las zonas comunes, barandas y pasamanos (de llegar a existir), Salón Comunal y demás objetos o parte del mobiliario que sean considerados activos de la Copropiedad, el que atentare será
 - a. A título de dolo: El valor de 1.5 expensas ordinarias mensual.
 - b. A título de culpa: El valor de ½ expensa ordinaria mensual.
 En todo caso, deberá reparar o sustituir el bien afectado por uno de igual o mejor valor.
 En el evento que el bien fuere sustituido antes de la imposición de la sanción éste se liberará de ella.
 Para esta disposición se tendrá lo previsto frente a los requerimientos previos para sanear la conducta.
- 23.** Poseer, comercializar, utilizar y/o manipular pólvora, fuegos artificiales o artículos pirotécnicos, al interior de la Urbanización, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de una multa de dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 24.** Arrojar cualquier clase de objetos basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. Por consiguiente, los copropietarios, así como todo tenedor a cualquier título, deberán someterse a las normas sobre evacuación de basuras implementadas por cualquiera de los órganos administrativos; quien lo hiciere será acreedor a la imposición de una multa de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

PARÁGRAFO 1. El Expendio de sustancias psicoactivas es un delito. Se dará información a la Policía o a la fiscalía general de la Nación para que ellos tomen las medidas de protección civil que amerita esta conducta tal cual lo contempla la ley.

PARÁGRAFO 2. Cada propietario de unidad privada es solidariamente responsable por las personas a quienes ceda el uso del Apartamento a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por las causales consideradas como prohibiciones en el Reglamento. Si el causante de estas anomalías es o son personas arrendatarias, el arrendador bien sea propietario del Apartamento o la agencia de arrendamientos deberá dar por terminado todo contrato o convenio acordado. En caso de renuencia a este particular, el nombre de este propietario pasará a ser considerado y analizado de ser el caso por la policía o la fiscalía.

ARTÍCULO 11. PROHIBICIONES RESPECTO A LA SEPARACIÓN DE RESIDUOS Y CONTROL DE BASURAS. Están prohibidos los actos que atenten contra la higiene o la buena presentación de la Urbanización, tales como:

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca. En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

- 1.** Arrojar por las cañerías domiciliarias comunales, ventanas, patios y balcones: papeles higiénicos, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, aceite de cocina usado, colillas de cigarrillo, copitos de algodón (hisopos), madejas de cabello, cepillos, envases de shampoo, residuos de jabones, desperdicios de comidas y demás elementos similares, quien lo hiciere será sancionado hasta por 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 2.** Por ningún motivo, arrojar objetos encendidos (papel, cartón, cigarrillos, etc.) por el ducto de basuras (shut), por ventanas o por balcones; quien lo hiciere será sancionado hasta por dos veces el valor de la expensa ordinaria mensual.
- 3.** Dejar alimentos perecederos o intoxicados o dudosos en zonas comunes o sitios peatonales para el consumo de mascotas, quien lo hiciere será sancionado hasta por el valor de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 4.** Utilizar las zonas comunes para mezclar o arrumar materiales y efectuar trabajos de cualquier especie sin previa autorización de la administración, quien lo hiciere será sancionado hasta por ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 5.** Los cuartos donde están los medidores del agua y energía deben mantenerse libres, prohibiéndose depositar en ellos cualquier clase de objeto, quien lo hiciere será sancionado hasta por el valor de 1.5. veces el valor de una expensa ordinaria mensual

ARTÍCULO 12. PROHIBICIONES RESPECTO A LA GENERACIÓN DE RUIDO CON OCASIÓN A REPARACIONES Y ADECUACIONES. Están prohibidos los actos que atenten contra la tranquilidad de los copropietarios, como:

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.

- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

- 1.** Utilizar taladros, martillos y elementos de golpe sobre las paredes y losas de los apartamentos que generen ruidos. Las adecuaciones locativas, así como hacer ruidos molestos, usando herramientas manuales, mecánicas y electromecánicas (taladros, pulidoras, martillo, entre otros) se podrán hacer únicamente en horario de las reformas 8:00 am a 5:00 pm de lunes a viernes y los sábados de 09:30 a.m. a 02:00 p.m. Los domingos y festivos se someten a la autorización de la Administración, previa solicitud por escrito por el propietario que requiera hacer la adecuación locativa; En el evento que la adecuación locativa genere mucho tiempo para su realización deberá solicitar autorización para extenderse a la administración; el que incumpliere esta disposición podrá ser acreedor a la restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y la imposición de una multa de 1.5. veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 2.** El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8 a.m. a 12:00 p.m. los sábados; deberá aportar la afiliación a la ARL y el pago a los aportes a la seguridad social (PYLA)

ARTÍCULO 13. PROHIBICIONES y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LAS ZONAS HÚMEDAS: PISCINA, TURCO Y SAUNA.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.



- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

La piscina es un espacio para el esparcimiento y la recreación que mejora nuestra calidad de vida. Para hacer uso de ella, es preciso seguir estrictamente, lo contemplado en la Ley 1209 de 2008, reglamentada por el Decreto 554 de 2015, que establece las normas y medidas de higiene y seguridad tendientes a brindar seguridad y proteger la salud y la vida de los usuarios, y lo estipulado en la Resolución 1510 de 2011 y la Resolución 4113 de 2012.

1. Las conductas que atenten contra la moral y las buenas costumbres, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
2. En caso de emergencia utilice los flotadores y el gancho salvavidas. Está prohibido jugar con estos elementos.
3. Afeitarse o arreglarse las manos y/o los pies en estos sitios, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
4. Fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro de las cámaras de turco, sauna y piscina, consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en estos, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
5. Ingresar bajo la influencia del alcohol o sustancias alucinógenas o psicoactivas, quien lo hiciere será acreedor de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual y la restricción hasta por 60 días del uso y goce de los bienes comunes no esenciales.
6. Realizar necesidades fisiológicas en estos, quien lo hiciere será acreedor de hasta 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual y la restricción hasta por 60 días del uso y goce de los bienes comunes no esenciales.
7. Se permite el ingreso de hasta dos visitantes para el uso diario de las zonas húmedas; En el evento que el residente o propietario supere la cantidad diaria permitida será acreedor del cobro de ½ SMDV por cada persona en exceso.
8. El horario para utilizar la piscina, en época no vacacional, es de 10:00 a.m. a 05:00 p.m. de lunes a domingo. En todos los casos, el primer día hábil de la semana la piscina no abrirá, pues este día se destina para el aseo general de la piscina. En época vacacional, la Administración comunicará los cambios a que haya lugar.
9. Arrojar basuras, comida, vidrios o cualquier elemento similar dentro de ellos que ponga en riesgo a las personas, quien lo hiciere será acreedor del cobro de 1 SMDV.
10. Se prohíbe el ingreso y permanencia a las zonas húmedas de los menores de 12 años sin la compañía de un adulto, si fuere sorprendido sin la compañía de un adulto responsable será acreedor al cobro de 2 SMDV y la restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 15 días.
11. Ingresar a la piscina con bronceadores, antisolares u otro tipo de cosméticos que afecten la calidad del agua. Es necesario removerlos para hacer uso de la misma, quien lo hiciere será acreedor al cobro, si fuere sorprendido cometiendo la conducta será acreedor al cobro de 5 SMDV y la restricción del uso y goce de los bienes no esenciales hasta por 15 días.



<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- 12.** Ingresar con animales a la piscina, turco o sauna, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de 6 SMDV y la restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 15 días. Esta disposición no será aplicable cuando se acredite y certifique que la mascota sirve de apoyo emocional
- 13.** Se prohíbe el ingreso de quienes padezcan una enfermedad transmisible o infectocontagiosa, o tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo, quien lo hiciere será acreedor a la restricción del uso y goce de los bienes comunes hasta por 90 días y la imposición de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 14.** Ingresar al turco con cualquier tipo de calzado, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de 4 SMDV.
- 15.** Está prohibido utilizar estos para eventos sociales de cualquier tipo. Para esta destinación está el salón social, el cual tiene sus propias disposiciones, quien lo hiciere podrá ser restringido hasta por 60 días para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales y la imposición de una multa de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 16.** Utilizar celulares o cualquier dispositivo electrónico al interior del turco y de la sauna, quien lo hiciere será restringido para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales por 30 días y la imposición de una multa de 1 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 17.** Todos los usuarios, sin excepción, se deben duchar antes de ingresar a la piscina y usar el Lavapiés. Éste tiene una solución más concentrada de cloro para eliminar bacterias y hongos.
- 18.** Sin excepción alguna, los usuarios de la piscina deben ingresar a la piscina con gorro de baño para no contaminar y para que los cabellos que se desprenden no obstruyan el filtro, el que no lo hiciere o fuere sorprendido de no usarlo tras varios llamados de atención por el personal vigilante de la piscina, hará acreedor a la imposición de una restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales de hasta 15 días.
- 19.** Usar vestido de baño apropiado. Es obligatorio ingresar con vestido de baño de lycra y con gorro. No se debe ingresar a la piscina en ropa interior, camisetas, bermudas, sudaderas, chanclas, calzado deportivo o sandalias.
- 20.** Se autoriza el uso de equipos de sonido siempre y cuando no afecte o perturbe la tranquilidad de los demás, por ende, el volumen deberá ser moderado en el espacio de la piscina. Esta disposición no será permitida en el sauna o turco.
- 21.** El residente de una unidad privada que se encuentre en mora por concepto de cuota de administración no podrá hacer uso de las zonas húmedas ésta hasta tanto acredite que se encuentra al día
- 22.** Se prohíbe el juego brusco al interior de la piscina, si así lo hiciere podrá ser retirado inmediatamente y restringir el uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 15 días.
- 23.** Cuando se presenten aguaceros fuertes con tormentas eléctricas la piscina se cerrará de inmediato.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- 24.** El Picinero, el personal de oficios varios, de administración y vigilantes tienen la autoridad para hacer valer el reglamento, así como para pedirle a cualquier persona que abandone la piscina por no acatar estas disposiciones
- 25.** El uso del turco será bajo el propio riesgo del residente, por lo tanto, es responsabilidad exclusiva de los usuarios cualquier daño que pudieran sufrir por el uso o abuso del mismo.
- 26.** No se encuentra permitido tocar el generador de calor de las zonas húmedas ya que puede sufrir quemaduras.
- 27.** El que sea sorprendido arrojando líquidos o alimentos a las resistencias, podrá ser acreedor a la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria.
- 28.** El personal de oficios varios, de administración y vigilantes tienen la autoridad para hacer valer el reglamento con respecto al uso del turco y de la sauna, así como para pedirle a cualquier persona que abandone las cámaras por no acatar estas disposiciones.

ARTÍCULO 14. PROHIBICIONES y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DEL GIMNASIO.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.

- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de las zonas comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.



- 1.** El uso del gimnasio es exclusivamente para los residentes de la Copropiedad.
- 2.** Una vez se termine de hacer uso de los equipos los mismos deben ser desinfectados haciendo uso de los elementos dispuestos por la administración para tal fin.
- 3.** Los implementos de ejercicios una vez usados deben ser colocados en sus respectivos sitios garantizando el orden.
- 4.** Las personas que resulten responsables de daños por mal uso del equipo, mobiliario o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- 5.** El Gimnasio y sus instalaciones, están destinados única y exclusivamente para la práctica de ejercicios y el uso racional de sus servicios. Su uso será bajo el propio riesgo del residente, por lo tanto, es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso o abuso de los aparatos del Gimnasio.
- 6.** Solo pueden hacer uso del gimnasio los propietarios y residentes de los apartamentos que se encuentran a PAZ Y SALVO por concepto de cuotas de administración y demás obligaciones pecuniarias, misma que será extendida al visitante.
- 7.** Las llaves de las puertas del gimnasio se solicitarán en la portería y se devolverán una vez terminado el entrenamiento, si no lo hiciere podrá ser restringido para el uso y goce del gimnasio por 5 días.
- 8.** Todas las personas tienen el deber de denunciar cualquier anomalía y mal uso del gimnasio con la vigilancia o en la administración para que se tome el respectivo correctivo, ayudando así al buen uso y cuidado de los equipos de nuestra Urbanización.
- 9.** El personal de oficios varios, de administración y vigilantes tienen la autoridad para hacer valer el reglamento, así como para pedirle a cualquier persona que abandone el Gimnasio por no acatar estas disposiciones.
- 10.** Se encuentra prohibido el fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro de las cámaras de turco, sauna y piscina, consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en estos, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 11.** Se encuentra prohibido el ingreso en traje de baño o prendas de vestir distintas a la ropa deportiva, quien lo hiciere será sancionado hasta por el valor de 10 SMDV.
- 12.** Ingresar bajo la influencia del alcohol o sustancias alucinógenas o psicoactivas, quien lo hiciere será acreedor de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual y la restricción hasta por 60 días del uso y goce de los bienes comunes no esenciales.
- 13.** Ingresar triciclos, bicicletas y patines, estos deterioran los pisos y la falta de control puede ocasionar un accidente, quien lo hiciere podrá ser sancionado hasta por el valor de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 14.** Ingresar con animales a la piscina, turco o sauna, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de 6 SMDV y la restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 15 días. Esta disposición no será aplicable cuando se acredite y certifique que la mascota sirve de apoyo emocional
- 15.** Queda estrictamente prohibido el acceso a menores de catorce (14) años. Todo joven menor de catorce (14) años deberá contar con la compañía o autorización de sus padres para el ingreso al Gimnasio.
 - a. En todo caso, todo visitante que haga uso del gimnasio deberá estar acompañado por el residente permanente o propietario de la unidad privada, de no realizarlo podrá ser acreedor a la imposición de hasta 1.5.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

veces el valor de una expensa ordinaria mensual y la restricción de hasta por 15 días del uso y goce de las zonas comunes.

- 16.** Jugar con los equipos, comportarse de manera escandalosa y hacer ruidos innecesarios en el Gimnasio, quien lo hiciere podrá ser sancionado hasta por un valor de 4 SMDV
- 17.** Se prohíbe el ingreso de recipientes de vidrio a las instalaciones, si así lo hiciere y no llevar el recipiente a la zona de reciclaje será acreedor de una restricción de 10 días para el uso y goce de la zona común no esencial y/o la imposición de una multa de ½ veces el valor de una expensa ordinaria.
- 18.** Fumar o consumir drogas dentro del Gimnasio o áreas aledañas, quien lo hiciere será sancionado hasta por la suma de ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 19.** Se permite el ingreso de dos visitantes para el uso diario del gimnasio; En el evento que el residente o propietario supere la cantidad diaria permitida será acreedor del cobro de ½ SMDV el cual será destinado para el presupuesto de la copropiedad

ARTÍCULO 15. PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DEL PLAY ROOM (SALÓN DE JUEGO PARA NIÑOS) y PARQUES INFANTILES.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.

- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.
- 1.** El horario para disfrutar del parque y playroom es de 9:00 a.m. a 8:00 p.m. sábados y domingos hasta las 9:00 pm Los juegos infantiles de la unidad y su zona verde son de uso exclusivo para niños hasta 14 años.
 - 2.** Los elementos, instalados en la zona de juegos, deben ser usados exclusivamente por niños.
 - 3.** Se encuentra prohibido el fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro del PLAY ROOM, consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en estos, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de zonas comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.



4. Se encuentra prohibido el ingreso en traje de baño al Play Room, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la imposición de una multa de 5 SMDV.
5. Ingresar bajo la influencia del alcohol o sustancias alucinógenas o psicoactivas, el que fuere sorprendido será acreedor a la imposición de una multa de 6 SMDV.
6. Ingresar triciclos, bicicletas y patines, estos deterioran los pisos y la falta de control puede ocasionar un accidente, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de una multa de ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
7. El ingreso de recipientes de vidrio a las instalaciones, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de una multa de 1 SMDV
8. Fumar o consumir drogas dentro del Play Room o áreas aledañas, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de una multa de 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual, sin perjuicio de la imposición de sanciones que pudiere realizar las autoridades.
9. La restricción de edad para el uso del Play Room estará a cargo de la Administración y el Consejo de Administración, recordando que este es un Salón de Juego para Niños, para tal efecto se señalará en un lugar visible el límite de edad.
10. Se prohíbe ingresar con animales, quien lo hiciere será acreedor a la imposición de 6 SMDV y la restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 15 días. Esta disposición no será aplicable cuando se acredite y certifique que la mascota sirve de apoyo emocional
11. Los niños invitados estarán bajo la exclusiva responsabilidad del residente o propietario que los haya invitado.
12. Los daños ocasionados serán asumidos por los padres de los niños o por el residente cuando el infractor sea un niño invitado.
13. El Play Room podrá ser alquilado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad. En caso de varios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de llegada de la solicitud.
14. El valor establecido para el alquiler será de dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes, redondeados al múltiplo de mil más cercano y deberá ser cancelado con una anterioridad de 24 horas, a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la Administración y a nombre de la Copropiedad.
15. El solicitante debe dejar un depósito en la portería de dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes, redondeados al múltiplo de mil más cercano, antes de recibir las llaves del play room, o en su defecto, garantizar el cuidado del inmueble con la entrega de una póliza que garantice los perjuicios que se pudieren ocasionar con el daño. La Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y/o la Administración, regularán e incrementarán dicho monto según la dotación del mismo. En el evento de optar por el pago de depósito, la administración a través de



URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

sus delegados se encargará de autorizar la devolución del depósito después de verificar el estado del Play Room, mediante la verificación que realice el vigilante rondero o el personal de oficios varios. Para ello, se diligencia en la minuta el inventario del salón social, el propietario devuelve las llaves y las retoma la Administración o a quien se delegue.

ARTÍCULO 16. PROHIBICIONES y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LA CANCHA DEPORTIVA.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.

- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.
1. La placa deportiva es de uso exclusivo de los residentes de la Copropiedad. Los invitados podrán asistir acompañados del residente.
 2. De un apartamento se podrá reservar por día hasta una hora, si pasados los 15 minutos de la respectiva hora de la reserva, no se ha utilizado la placa deportiva, podrá ser usado por otro usuario.
 3. Los menores deben estar acompañados de un adulto responsable.
 4. Horario: de lunes a domingo de 8:00 a.m. a 9:00 p.m. En cualquier caso, la implementación de horarios queda a discreción de la Administración.
 5. Se encuentra prohibido el fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro de la cancha, consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en estos, quien lo hiciera podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
 6. Ingresar bajo la influencia del alcohol o sustancias alucinógenas o psicoactivas, el que fuere sorprendido será acreedor a la imposición de una multa de 6 SMDV.
 7. Se prohíbe realizar necesidades fisiológicas en estos espacios, quien lo hiciera será acreedor a una multa por un valor de ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
 8. Se prohíbe arrojar vidrios o cualquier elemento similar dentro de estas que ponga en riesgo a las personas, el que fuere sorprendido podrá ser acreedor a la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y la imposición de una multa de 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
 9. El personal de oficios varios, de administración y vigilantes tienen la autoridad para hacer valer el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como para pedirle a cualquier persona que abandone la placa deportiva por no acatar estas disposiciones.
 10. Se encuentra autorizado el ingreso de animales a la cancha con fines recreativos, sin embargo, se atenderá lo dispuesto respecto a la limpieza de orines y excrementos dictado en este manual.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

11. El horario para el uso de la cancha deportiva será dispuesto por el consejo de administración.

ARTÍCULO 17. PROHIBICIONES y OBLIGACIONES RESPECTO AL USO DE LOS ASCENSORES.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca.

- En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.
- 1.** Se encuentra prohibido el fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro de los ascensores, consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en estos, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
 - 2.** Ingresar bajo la influencia del alcohol o sustancias alucinógenas o psicoactivas, el que fuere sorprendido será acreedor a la imposición de una multa de 6 SMDV.
 - 3.** Pegar chicles, rayar la cabina y maltratar las puertas y hacer mal uso de los pulsadores. En especial, el mal uso del botón de alarma o citofonía, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la imposición de una multa de 6 SMDV
 - 4.** Estar llamando los ascensores sin necesidad y destinarlos para juego, quien lo hiciere podrá ser sancionado hasta por el monto de una expensa ordinaria mensual.
 - 5.** Saltar y realizar movimientos bruscos dentro de la cabina, cuando el ascensor está funcionando, quien lo hiciere podrá ser sancionado hasta por el monto de dos expensas ordinarias mensuales.
 - 6.** Detener las puertas del ascensor forzando su cierre automático, usar los dispositivos para tal efecto (botón de llamada exterior, botón de reapertura de puerta), quien lo hiciere podrá ser sancionado hasta por 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
 - 7.** Ingresar sin secarse después de hacer uso de las zonas húmedas, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la imposición de una sanción de 1.5. veces el valor de una expensa ordinaria mensual.

ARTÍCULO 18. PROHIBICIONES RESPECTO AL USO DEL SALÓN SOCIAL.

- 1.** Se prohíbe el uso de sustancias alucinógenas o psicoactivas, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 2.** Se prohíbe el exceso de ruido y actos que atenten contra la moral, buenas costumbres y tranquilidad de los residentes, quien lo hiciere podrá ser acreedor



URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.

3. Se prohíbe el uso de la piscina durante el desarrollo de reuniones sociales, quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta 1 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
4. Se prohíbe fumar, o consumir sustancias alucinógenas en el salón social y sus alrededores, incluyendo y no estando limitado a pasillos, guadales y demás zonas aledañas; quien lo hiciere podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta ½ veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
5. Se prohíbe el uso inadecuado de los baños y servicios públicos del Salón Social.
6. Se prohíbe el uso del Salón Social a los menores de edad para el ejercicio de sus actividades recreativas como el uso de balones y juegos infantiles, quien lo hiciere, podrá ser acreedor a la restricción de uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta por 60 días y ser sancionado de acuerdo a su comportamiento hasta 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.

ARTÍCULO 19. PROHIBICIONES CON RESPECTO A LA TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS (ANIMALES DE COMPAÑÍA).

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles; de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca. En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.

1. No tener el certificado o carné de vacunación vigente, con las vacunas exigidas según la mascota y certificado de sanidad, quien no cumpliera con esta disposición será acreedor a la imposición de 5 SMDV y a la restricción por 15 días de los bienes comunes no esenciales y el impedimento al tránsito de las mascotas al interior de la copropiedad para su paseo.
2. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos con su correspondiente correa y trailla; los de razas peligrosas además deben llevar bozal.
 - a. Todas las mascotas deberán transitar bajo el cuidado de un adulto mayor o joven adulto usando su respectiva correa y trailla dentro de la copropiedad; Lo anterior significa que, bajo ningún concepto la mascota podrá deambular al interior de la copropiedad de manera libre sin el cuidado de la persona y sin su respectiva tensión de correa y trailla entre la mano de la persona y el animal.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- b. La persona que desee que su mascota transite de manera libre sin la respectiva tensión de correa y trailla entre la mano de la persona y el animal, deberá hacerlo bajo su absoluta responsabilidad por fuera de los límites de la copropiedad.
- 3. No recoger y dejar los excrementos de perros, gatos, y otros animales dentro de la Urbanización en las zonas comunes. (Entiéndase como zona común de uso exclusivo los balcones o patios o aquellos que así se hayan designado o por su naturaleza se entienda así).**
- En el evento de cualquier incumplimiento de los artículos anteriores, los miembros del consejo realizarán un requerimiento previo para que se ajuste a la conducta de convivencia en un término de 2 días hábiles a fin de cesar su incumplimiento; de no ajustarse o incluso repetir la conducta, se podrá imponer una multa concomitante y sucesiva:
- a. Restricción hasta por 30 días al uso y goce de los bienes comunes no esenciales.
 - b. Multa mientras persista el incumplimiento de 6 SMDV por cada hecho generador de la multa.
- 4. Se prohíbe dejar mascotas por períodos prolongados en las Apartamentos que generen sonidos, como chillidos y ladridos continuos que afecten a los residentes; quien así lo hiciere, será acreedor a la imposición de 10 SMDV**
- 5. Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes de la Urbanización, quien así lo hiciere o destinare será acreedor a la imposición de 6 SMDV y a la restricción para el uso y goce de 15 días de los bienes no esenciales.**
- 6. En general, toda conducta, descuido y/o negligencia que vaya en contravía de lo estipulado por la Ley 1801 de 2016, y con las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley.**

ARTÍCULO 20. PROHIBICIONES RESPECTO AL CUIDADO DE LAS ZONAS VERDES.

- 1. Se prohíbe que la grama y los jardines sean utilizados para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas, por cuanto ya se destinó un lugar propio para dicha actividad, quien fuere sorprendido será sancionado hasta por un monto de 10 SMDV**
- 2. Arrojar todo tipo de basura o residuo en zonas verdes o piso, diferentes a los sitios destinados para tal fin, si así fuere sorprendido será acreedor a la suma de 10 SMDV.**

ARTÍCULO 21. PROHIBICIONES RESPECTO A OBRAS CIVILES Y REPARACIONES LOCATIVAS.

- 1. Hacer obras civiles y reparaciones locativas sin previo aviso a la Administración, caso en el cual se atenderá la sanción previamente establecida.**
- 2. Realizar los trabajos en los horarios no permitidos, caso en el cual se atenderá la sanción previamente establecida.**
- 3. Dejar escombros en los lugares no autorizados. En todo caso, se atenderá lo dispuesto en el artículo 26 de este manual de convivencia.**

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

ARTÍCULO 22. PROHIBICIONES RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DE FACHADAS.

1. Variar la forma de las ventanas en número, tamaño y pintura que afecte el diseño arquitectónico uniforme de la copropiedad. Esta disposición también será aplicada respecto al diseño de las puertas de acceso a la unidad privada. En todo caso, el interesado en variar la forma o estética deberá propender por una uniformidad respecto a los demás bienes.
2. No se debe instalar rejas en las ventanas y puertas de acceso a las unidades privadas distintas a las autorizadas por la mayoría calificada la Asamblea General.
3. Instalar equipos de aire acondicionado que alteren la fachada interna o externa de los edificios.
4. Colocar parasoles, y demás elementos en ventanales y fachadas de las torres.
5. Los domos deben ajustarse a la normatividad vigente respecto a estructuras livianas.
6. Cambiar el color de las paredes de fachadas, de puertas y de ventanas.
7. Colgar, colocar y exponer materas en los bordes de los balcones.

PARÁGRAFO: Salvo estipulación especial, la persona que incumpla con las anteriores prohibiciones será acreedor a la imposición de una multa de 2 veces el valor de una expensa ordinaria mensual y/o a la restricción de hasta 60 días del uso y goce de los bienes no esenciales.

ARTÍCULO 23. PROHIBICIONES RESPECTO AL USO DE PARQUEADEROS.

El entendimiento de este artículo se atenderá también a lo dispuesto en las obligaciones y prohibiciones de las zonas comunes y las de dominio privado señaladas en los artículos 9° y 10°.

1. Circular con velocidad superior a los 10 km/h en cualquiera de las vías de circulación de la Urbanización.
2. Se encuentra prohibido que el grupo familiar o de visitantes jueguen en zonas comunes de alta circulación, tales como parqueaderos privados y de visitantes; en el evento que así ocurriere, será acreedor de la restricción de los bienes comunes no esenciales por 15 días, de ser reiterativo una multa de una expensa ordinaria.
3. Realizar piques con motocicletas o vehículos similares en cualquiera de las vías de circulación de la Urbanización.
4. Estacionar en los corredores o andenes de circulación adyacentes al parqueadero.
5. Estacionar en un parqueadero ajeno privado sin autorización.
6. Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos dentro de la Urbanización.
7. Colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar, sirenas, pitos, bocina o similares.
8. Realizar dentro de los vehículos actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.
9. Ocupar los espacios entre vehículos parqueados, con motos, bicicletas, juguetes entre otros.
10. El uso temporal, ocasional o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de residentes.
11. Utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego con elementos tales como bicicletas, patines, patinetas, etc.
12. Consumir alimentos y bebidas y dejar los residuos y empaques en los parqueaderos.
13. Impartir o recibir clases de conducción al interior de la Urbanización.



URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- 14.** Hacer reparaciones mecánicas, de latonería o pintura de vehículos dentro de las instalaciones de la Urbanización. Sólo las reparaciones estrictamente necesarias para retirarlos y llevarlos a un taller autorizado.
- 15.** Dejar manchas de aceite (o líquidos similares) y, en general, en malas condiciones de aseo y/o salubridad las celdas de parqueadero de visitantes.
- 16.** Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible y otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes de la Urbanización.
- 17.** Dejar en los parqueaderos de visitantes o en las zonas comunes, objetos como patines, bicicletas, carros de juguetes, etc.
- 18.** Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en visible estado de abandono en los parqueaderos, por un mes o más tiempo, en parqueaderos de visitantes.
- 19.** Estacionar en los parqueaderos de discapacitados y/o ambulancia por cualquier espacio de tiempo. Ante el incumplimiento se podrá dar aviso a las autoridades de tránsito del municipio.
- 20.** Cerrar los parqueaderos en cualquier forma o pintar con pintura de color diferente los muros o el piso, o construir muros o cualquier clase de obras que los demarquen en forma distinta de las señales marcadas con pintura en el piso y aprobadas para la Copropiedad.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

CAPÍTULO IV. NORMAS PARA MODIFICACIONES DE BIENES PRIVADOS DE APARTAMENTOS.

ARTÍCULO 24. REQUISITOS. Para modificaciones a sus bienes privados de apartamentos los copropietarios deben llenar los siguientes requisitos:

- a.** Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen, en concordancia con el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.
- b.** El interesado en practicar la reparación o modificación deberá informar con antelación a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas, al igual que de los daños que ocasionen. Para realizar obras locativas, se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.
- c.** Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la Urbanización, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
- d.** Solicitar y obtener la autorización escrita de la Administración o del Consejo de Administrador, si es de su competencia.
- e.** El interesado es responsable de requerir la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas o bienes comunes, al igual que de su limpieza. De ocasionarse daños, estos serán reparados en forma inmediata.
- f.** Los impuestos y tasas que afecten los bienes privados de apartamentos, serán cubiertos por sus respectivos copropietarios. Los que graven la totalidad de la Urbanización serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- g.** Solicitar a la Administración la convocatoria de la Asamblea de Propietarios.
- h.** Pagar las costas necesarias para la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, si es el caso.
- i.** Aportar la afiliación a la ARL y la colilla de pago del aporte a seguridad social (PYLA) del último mes, entendiéndolo como la fecha de obra.
- j.** El horario para adelantar trabajos de acabados de los apartamentos o reparaciones será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 12:30 p.m. los sábados.
- k.** Los días domingos y festivos, no se permiten realizar trabajos o reparaciones en los apartamentos, salvo una reparación por un tipo de emergencia, para lo cual es necesaria la autorización de la Administración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cualquier modificación externa que pueda afectar la apariencia o estructura de cualquiera de las torres del conjunto residencial se debe consultar a la Asamblea de Propietarios para decidir tal reforma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales ante el incumplimiento de este artículo.

ARTÍCULO 25. ESCOMBROS GENERADOS. Los desperdicios o escombros de obra deberán recogerse en bolsas debidamente marcadas con el apartamento correspondiente y dejarse en el lugar que la Administración asigne. Por ningún motivo, se deberán dejar en el shut de basuras, en pasillos o zonas comunes.

De ser necesario, la Urbanización contratará la botada de estos escombros y el costo será asumido por el propietario o residente que realizó la obra y será acreedor de la imposición de ½ expensa ordinaria mensual.

CAPÍTULO V. NORMAS DE USO DE ZONAS COMUNES.

Nota preliminar: En el evento de un incumplimiento de las siguientes disposiciones, el Consejo de administración requerirá previamente al presunto infractor para que se ajuste a la conducta en un término prudente que no podrá exceder de 3 días hábiles, de no ajustarse al comportamiento, será acreedor de la sanción que allí se establezca. En el evento que la sanción impuesta sea la restricción para el uso y goce de las zonas comunes no esenciales, esta será entendida para todos los ocupantes y visitantes de la unidad privada.



ARTÍCULO 26. USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

Los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título u ocupantes de bienes de dominio particular y exclusivo que conforman la Urbanización, así como los trabajadores o dependientes de cualquiera de los propietarios o usuarios y aun los visitantes, podrán utilizar los bienes comunes, siempre y cuando lo hagan según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, teniendo en cuenta que el destino ordinario de los bienes comunes es el de facilitar a cada propietario el ejercicio de sus prerrogativas como dueño de sus respectivos bienes de dominio particular y exclusivo. La Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración, por delegación de esta y siempre y cuando así esté estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, reglamentará la utilización de bienes comunes, con el fin de garantizar su utilización racional y óptima.

ARTÍCULO 27. USO DE LOS PARQUEADEROS.

El entendimiento de este artículo también se ajustará con lo dispuesto en el artículo 23 del manual de convivencia, por lo tanto, las normas siguientes serán complementarias, a saber:

- 1.** Los parqueaderos son para uso exclusivo de los vehículos.
- 2.** Los parqueaderos que no son de visitantes son de propiedad privada, por lo tanto, nadie diferente a sus dueños podrá utilizarlos sin su autorización.
- 3.** Dejar los vehículos debidamente cerrados (cajuelas, portezuelas, y vidrios). Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma.
- 4.** Ninguna persona podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan su puesto de parqueo o celda; y aun cuando tiene derecho a transitar por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para obstruir el libre acceso de los demás
- 5.** El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo.
- 6.** En caso de requerirse un parqueadero adicional por parte de algún residente, éste deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito.
- 7.** Cuando un propietario arriende su parqueadero privado a una persona externa a la propiedad, deberá informarle a la Administración y proporcionar los datos básicos del

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

arrendatario, a fin de que la Administración lleve el debido registro de propietarios y residentes, si no lo hiciera será acreedor a la imposición de una multa de 6 SMDV.

- 8.** Los residentes cuyos vehículos presenten fuga de aceite que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes, deben remediar la falla y asear la zona afectada; quien no lo hiciera en un término prudencial podrá ser acreedor a la imposición de una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria mensual.
- 9.** Los residentes estacionarán sus vehículos únicamente en los lugares asignados y dispuestos para su goce atendiendo a la propiedad privada, respetando las demarcaciones y tamaño del mismo, por lo tanto, no podrá hacer uso del parqueadero de visitantes.
- 10.** No se podrá perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.
- 11.** Cuando un propietario o residente, acoja un visitante (persona acogida por un propietario) con vehículo y requiera pernoctar en el Conjunto, debe informar a la administración el nombre del visitante, las placas del vehículo y tiempo de estadía y para ello se requiere de diligenciamiento del formato que entregará la Administración.
- 12.** Solo se permitirá la estancia máxima de un automotor (carro o moto) de visitante hasta por dos (2) noches o dos días seguidos y mensual. Para un tiempo mayor, deberá obtener la autorización de la Administración sin que exceda el número 2 y sin importar que su parqueo haya sido rotativo, sí así lo hiciera podrá ser acreedor a la imposición de una multa de hasta 3 SMDV por cada día excedido en el uso del parqueadero de visitantes.
- 13.** Todas las motos de residentes y visitantes deben ocupar el parqueadero asignado y destinado para ellas; el residente que no obligue al visitante a estacionar el vehículo en el lugar adecuado lo hará acreedor a una multa de hasta 4 SMDV.
- 14.** La cantidad máxima de vehículos que se pueden estacionar por celda de parqueadero privado son un carro y una moto, o cuatro (4) motos, respetando siempre el espacio de la celda contigua. La moto que sea estacionada en compañía de un carro no debe estar ubicada en los costados del vehículo, únicamente se permite el parqueo de la motocicleta que comparte espacio con un carro cuando ésta (la moto) sea estacionada en la parte **trasera** del vehículo y que el exceso de ocupación en la celda no perturbe o estorbe la movilidad. En el evento que se incumpla esta disposición, el infractor será acreedor de una multa de 5SMDV, la cual podrá ser sucesiva hasta tanto se ajuste a la norma de convivencia.
- 15.** La velocidad máxima para la circulación de vehículos dentro de los parqueaderos de la Urbanización no podrá ser superior a los 10 km/h, en el evento que se logre apreciar por ser conducta evidente que se excedió esta velocidad será acreedor a la imposición de una multa de 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria.
- 16.** Con el ánimo de garantizar el aseo y presentación de las áreas de parqueo, se estipula que todo propietario cuyo vehículo presente fugas de aceite o gasolina deberá inicialmente proteger la zona con un cartón evitando el deterioro de ésta y solucionar el impase en un plazo razonable a partir del requerimiento del consejo de administración, el que incumpliere esta disposición podrá ser acreedor a la restricción para el uso y goce de bienes comunes no esenciales hasta por 20 días.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- 17.** El portero, vigilante y/o rondero no están autorizados para permitir la utilización de parqueaderos por otros propietarios, sin la autorización escrita del propietario y/o apoderado directo del parqueadero.
- 18.** Todo daño causado por el conductor de un vehículo a las personas o a otros vehículos, o a las zonas comunes, deberá reportarse inmediatamente a la autoridad de tránsito respectiva y a la Administración de la Copropiedad, en el evento que fuere sorprendido deberá asumir la reparación en un plazo razonable o haber llegado a un acuerdo con el afectado; de no hacerlo será acreedor a la imposición de una multa de hasta 1.5 veces el valor de una expensa ordinaria y asumir las sumas que tenga que incurrir la administración para la reparación de la zona común. En ningún caso se entenderá que la administración será responsable por el daño de un vehículo ocasionado por un residente, propietario o tercero.
- 19.** Las losas que conforman las edificaciones de la Urbanización están diseñadas para soportar cargas de hasta 250 kg/m² por lo que solo se permitirá el parqueo de vehículos cuya carga sea de este tenor.
- 20.** En ningún caso se permitirá reservaciones previas ni el ingreso de vehículos para esperar turno en los parqueaderos de visitantes.
- 21.** Para el retiro de vehículos por personas diferentes a los propietarios de los mismos, se requerirá la autorización escrita debidamente firmada por el propietario, la cual contendrá los datos del vehículo y de la persona autorizada con número de cédula, también se requerirá que quien vaya a retirar el vehículo porte fotocopia de la matrícula del mismo, la exhiba a los vigilantes y entregue una fotocopia firmada como soporte para retirar el vehículo.
- 22.** En ningún caso se dejarán las llaves de un vehículo para la custodia o depósito ocasional en portería y si se hace es bajo responsabilidad del residente o dueño del vehículo.
- 23.** Se notificará a las autoridades competentes y se amonestará internamente, a los residentes, familiares y visitantes que realicen actividades ilícitas, indecentes, inmorales e inapropiadas a la conducta del respeto por el otro, el cuidado de la zona común y la seguridad de los vecinos, tanto en parqueaderos como en los sótanos.
- 24.** El parqueadero de visitantes es solo para el uso y goce de los visitantes; los copropietarios y/o arrendatarios solo podrán disponer de éste, en caso de un evento social o remodelación de la vivienda, o por espacios cortos de tiempo, previa solicitud ante la Administración.
- 25.** No se debe dejar en los parqueaderos de visitantes ni en las zonas comunes, objetos como patines, patinetas, bicicletas, carros de juguetes, etc. Si se llegaren a dejar y se pierden o los hurtan, serán responsabilidad de quien los dejó en dicho lugar.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

ARTÍCULO 28. NORMAS DE USO DE LOS ASCENSORES. Las reglas de comportamiento que se deben tener en cuenta para el uso y funcionamiento del mismo son:

1. La Administración y Consejo de Administración deben velar por los mantenimientos preventivos y correctivos.
2. No se debe de exceder la capacidad máxima indicada dentro de la cabina en personas y en kilos.
3. Si por algún motivo el ascensor se detiene entre dos pisos, no intentar bajar por sus propios medios de la cabina, oprima la imagen de campana y teléfono que figura en el tablero del ascensor. El personal idóneo realizará la evacuación.
4. Estando con un niño, por el cierre que tienen las puertas automáticas, ascienda o descienda con él de la mano.
5. Respete y haga respetar todas las indicaciones que figuren dentro y fuera de una instalación de ascensores, es por su seguridad.
6. No accione el botón de detención, excepto ante una situación de emergencia.
7. Nunca utilice un ascensor durante un incendio o sismo.
8. Tenga presente las prohibiciones y obligaciones respecto al uso del ascensor, las cuales se encuentran en el numeral 20 del artículo 7° y el artículo 18 de este manual.
9. Si se llevan muchos paquetes o se debe subir algún objeto de gran volumen, se debe esperar a que el ascensor esté desocupado, para evitar molestar al resto de ocupantes.

ARTÍCULO 29. NORMAS DE USO DEL SALÓN SOCIAL.

La Copropiedad cuenta con un salón social, el cual es de uso exclusivo de los residentes de la urbanización, quienes deben tener en cuenta lo siguiente:



1. En el salón social será moderado el consumo de licor, volumen de la música e intensidad de la voz.
2. El salón Social podrá ser alquilado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad. En caso de varios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de llegada de la solicitud.
3. El valor establecido para el alquiler será de tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes, redondeados al múltiplo de mil más cercano y deberá ser cancelado con una anterioridad de 24 horas, a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la Administración y a nombre de la Copropiedad.
4. El propietario, tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la administración al entregar el salón, así mismo es responsable de controlar el ingreso de invitados en la portería.
5. El residente o propietario que se encuentre en mora con la copropiedad o tenga sanciones sin pagar, no podrá ejercer el derecho de alquiler del salón social.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- 6.** El horario de uso del salón social será de lunes a jueves de 8:00 a.m. a 10:00 p.m., sábados, domingos y festivos de 8:00 a.m. a 11:30 p.m.
- 7.** El Administrador podrá negar el préstamo de esta área si existe alguna sanción sobre el copropietario o residente solicitante, si se encuentra en mora de las obligaciones económicas con la Copropiedad, si tiene antecedentes de comportamiento inadecuado dentro de la Copropiedad, si el Salón Social ya se encuentra previamente reservado por otro copropietario o residente para la misma fecha, o si el residente le dio mal uso al salón social en ocasiones anteriores o incumplió con el horario de devolución del salón.
- 8.** No se prestará el salón social para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso o para actos públicos (o privados) de política, excepto si se trata de seminarios o eventos similares autorizados por el Consejo de Administración o el Administrador.
- 9.** El copropietario deberá enviar una comunicación al correo electrónico de la copropiedad, o entregarla de manera física en la portería con fecha de evento, horario, motivo, en lo posible el listado de personas invitadas y apartamento responsable.
- 10.** Solo pueden hacer uso del salón social los propietarios y residentes de los apartamentos que se encuentran a PAZ Y SALVO por concepto de cuotas de administración y demás obligaciones pecuniarias.
- 11.** Debe ser reservado por un adulto responsable, quien debe estar presente en el evento desde el inicio hasta el final de la actividad.
- 12.** La Administración enviará al solicitante un correo con el contenido del reglamento interno elaborado por el Consejo de Administración y Administración, para el uso del salón social y las normas a cumplir. Esto también se podrá hacer personalmente en la oficina del Administrador.
- 13.** Posteriormente, el copropietario debe responder por medio escrito y firmado la aceptación de todas las condiciones y el compromiso de cumplir el reglamento. En este momento queda reservado el salón social; se anula la solicitud si la Administración no recibe el oficio de aceptación y de compromiso. Esto también se podrá hacer personalmente en la oficina del Administrador.
- 14.** El solicitante debe dejar un depósito en la portería de dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes, redondeados al múltiplo de mil más cercano, antes de recibir las llaves del salón social, o en su defecto, garantizar el cuidado del inmueble con la entrega de una póliza que garantice los perjuicios que se pudieren ocasionar con el daño. La Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y/o la Administración, regularán e incrementarán dicho monto según la dotación del mismo. En el evento de optar por el pago de depósito, la administración a través de sus delegados se encargará de autorizar la devolución del depósito después de verificar el estado del salón social, mediante la verificación que realice el vigilante rondero o el personal de oficios varios. Para ello, se diligencia en la minuta el inventario del salón social, el propietario devuelve las llaves y las retoma la Administración o a quien se delegue.
Si hay daños se negociará la forma de pago y en última instancia se cobrarán por facturación.
- 15.** El nivel de volumen de los aparatos de sonido y las actividades que se realicen no debe perturbar la tranquilidad de los habitantes de la Copropiedad. Se debe acatar el llamado de atención de los porteros o vigilantes, bajando los niveles de sonido cuando éstos los requieran, so pena de cancelar el evento o afrontar descargos por incumplimiento de las normas que requieren buena conducta frente al Consejo de Administración.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- 16.** No se tendrá en cuenta las reservas realizadas por fuera del procedimiento definido en este capítulo, por lo tanto, la Administración sólo se hace responsable de las fechas reservadas que cumplan con los requisitos establecidos.
- 17.** El residente o copropietario se hace responsable por los daños y los perjuicios causados por la celebración o por la reunión ocasionados por éste o de sus invitados, especialmente garantizará que no utilicen otros lugares de la copropiedad y que permanezcan al interior del salón social durante la actividad.
- 18.** El residente o copropietario se compromete a utilizarlo solo para reuniones sociales y a moderar el nivel del sonido durante el desarrollo del evento.
- 19.** El residente o copropietario se compromete a velar por el consumo regulado de licor, así como el control de personas en caso de ebriedad. El consumo sólo estará permitido dentro del salón social.
- 20.** La Administración no se hace responsable por el cuidado de objetos y utensilios llevados y olvidados en el salón social.
- 21.** Se prohíbe el uso de la piscina durante el desarrollo de reuniones sociales.
- 22.** El Copropietario o residente solicitante debe dejar el salón social aseado y organizado.
- 23.** Quien haga una reserva y no use el salón en la fecha indicada, pagará sin excepción el valor del alquiler. No se hará devolución del dinero. Solo se excluyen los casos presentados por fuerza mayor o por caso fortuito, debidamente comprobados.
- 24.** Tienen prioridad sobre los demás eventos, las actividades programadas por los órganos administrativos.
- 25.** La capacidad máxima de ocupación es de 40 personas.
- 26.** Se prohíbe fumar, o consumir sustancias alucinógenas en el salón social y sus alrededores, incluyendo y no estando limitado a pasillos, guadales y demás zonas aledañas.
- 27.** Se prohíbe el uso inadecuado de los baños y servicios públicos del Salón Social.
- 28.** Si el comportamiento en el Salón Social es inadecuado y se presentan escándalos, peleas, vocabulario soez, consumo de sustancias psicoactivas, se apagan las luces de las zonas comunes, entre otros, los porteros, vigilantes y el Administrador están autorizados para tomar las medidas necesarias que lleven a restaurar el orden en la Copropiedad, y según el caso, podrán cancelar el evento o llamar a la autoridad competente. El Salón Social no podrá ser utilizado para el lucro económico personal del copropietario o residente.
- 29.** Se prohíbe el uso del Salón Social a los menores de edad para el ejercicio de sus actividades recreativas como el uso de balones y juegos infantiles.
- 30.** Tenga en cuenta lo dispuesto en el artículo 18° para el entendimiento del uso del salón social.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

ARTÍCULO 30. NORMAS DEL BUEN USO DE LOS CARROS PARA TRANSPORTAR EL MERCADO. Para el uso de los carros para transportar el mercado se debe tener en cuenta las siguientes normas:

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

1. Los carros para el transporte de los mercados serán utilizados única y exclusivamente para cargar paquetes livianos de los comestibles del hogar, por lo tanto, no deben ser utilizados para transportar niños, mascotas, ni mucho menos trasteos.
2. Se ha destinado un (1) carro de mercado para cada torre. Por ello no se debe sustraer el carro de otras torres para ser usado en las demás.
3. El carro de mercado debe llevarse al sótano de cada torre, una vez sea utilizado.
4. No permitir que los niños lo utilicen como artículo de juego. Los padres serán responsables de los daños que se causen a los niños y al carro de mercado.
5. Si por alguna razón se llega a extraviar la llave correspondiente a un apartamento, su propietario o arrendatario deberá reponer el valor del duplicado.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

ARTÍCULO 31. NORMAS DE MANTENIMIENTO Y ASEO. Es de obligatorio cumplimiento mantener el aseo de las zonas comunes:

1. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas para los residuos orgánicos, debidamente cerradas y luego ser depositadas en el cuarto de basuras, de acuerdo a la norma establecida por el PMIRS. En concordancia con el artículo 111 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, y con las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley.
2. Realizar la debida separación de los residuos sólidos reciclable y no reciclable.
3. Mantener pasillos, escalas y puntos fijos de los apartamentos libres de materas, cajas, basuras, bolsas, mesas, espejos o cualquier otro objeto que pueda entorpecer la libre circulación. En concordancia con el artículo 111 numeral 8 de la Ley 1801 de 2016, y con las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley.
4. Realizar la debida separación de los residuos peligrosos en bolsas apropiadas debidamente cerradas, y llevarlos a los recipientes del destinados para tal fin.
5. Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, aún en forma temporal, por tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, etc., en los antejardines, entradas, ventanas porque presentan mal aspecto al Conjunto, así como también lanzar alimentos o todo tipo de basuras desde lo alto, ya que se perjudican a los residentes de los pisos inferiores.
6. Los jardines, los pasillos, los puntos fijos, el salón social, escaleras, portería y el parque infantil hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de muebles y enseres en el exterior de su apartamento, como tampoco se permite decorar con plantas, muebles o accesorios, dichos espacios.
7. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto Residencial, incluyendo en los vidrios de las ventanas. Excepto los avisos para venta o arriendo del inmueble.
8. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos y sus mascotas en las zonas verdes, zonas comunes, jardines, salón social y parqueaderos.
9. Se prohíbe talar árboles, prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del Conjunto Residencial. En concordancia con el artículo 30

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

numeral 5 y artículo 101 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016, y con las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley.

- 10.** No se pueden plantar o sembrar ejemplares de plantas o árboles diferentes a las que se ha estipulado desde la Administración del Conjunto, toda vez de que ha de existir uniformidad en la ornamentación de jardines y zonas verdes.
- 11.** Todos los residentes del Conjunto Residencial deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, etc.
- 12.** Todos los niños menores de 10 años deben estar en la zona de juegos acompañados por un adulto responsable encargados de su cuidado.
- 13.** La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños causados por los residentes, y cuando se demuestre la culpabilidad del daño causado por un residente, los costos de la reparación le serán cobrados una vez se realice el debido proceso.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

CAPÍTULO VI. DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA.

ARTÍCULO 32. VIGILANCIA. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en la Urbanización, así como todos los propietarios, tenedores a cualquier título, residentes, terceros y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Todos los conductores que hagan tránsito dentro de las vías y parqueaderos de la Urbanización deberán respetar y proteger la vida de los peatones, respetar las normas y señales de tránsito, observar y acatar las disposiciones del Código Nacional de Tránsito.
2. Es necesario que los visitantes sean previamente autorizados a través del citófono 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 algún adulto de los residentes del inmueble. En caso de no tener comunicación vía citofonía, el residente deberá trasladarse a la portería con el fin de autorizar su ingreso.
3. Los guardas de seguridad no están facultados para permitir la salida de los niños menores de doce (12) años de edad, sin la debida compañía de sus padres.
4. El teléfono de portería es de uso exclusivo de los guardas de seguridad.
5. Las reuniones en la portería están totalmente prohibidas, pues con éstas se interfiere con el adecuado cumplimiento de las funciones del Portero. Esta instrucción debe ser impartida a los niños y jóvenes, así como a los demás residentes de cada apartamento.
6. Queda prohibido al personal que presta el servicio de vigilancia y oficios generales, suministrar información personal y privada de los residentes de la Urbanización.
7. El guarda de seguridad podrá verificar el contenido de cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico, previa autorización de los residentes del inmueble, así como lo pueden hacer extensivo a los residentes y visitantes, tanto a las personas como a sus automóviles, los taxis que en su momento se determinen sospechosas de un acto delictivo y de inmediato informar a las autoridades competentes.
8. No se permitirá entrar a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Las personas de las empresas de servicios públicos tienen que ser acompañados por el personal de la Urbanización 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.
9. Al recinto de la portería tendrá acceso únicamente el personal de la Administración. Se solicita advertir a las empleadas de servicio no permanecer en la portería.
10. El uso del Cuarto Monitoreo del Circuito Cerrado de Vigilancia por televisión o cámaras de video (CCTV) o, en su defecto a la Portería, se hará en cumplimiento de las normas constitucionales y legales sobre obtención de pruebas y privacidad.
11. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la administración.
12. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro, vidrios de puertas abiertos, o luces encendidas, el rondero deberá informar de inmediato a su compañero de portería, para que éste a su vez informe al propietario.
13. Los contratistas y sus empleados deberán presentar sus respectivas identificaciones que los acredite como contratista, previo ingreso a la copropiedad y se deberá verificar con la administración su labor en la Urbanización, su reporte de pago de la seguridad social y obligaciones exigidas por la Ley esté al día y el cumplimiento de SG-SST.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

14. La copropiedad no se hace responsable por hurto o daños al interior de los apartamentos. Se recomienda tomar el amparo de contenido para los bienes que usted posee.
15. Al salir de viaje, si deja su vehículo parqueado en la copropiedad, retire los objetos de valor y asegúrese de que quede debidamente cerrado. Recuerde que la copropiedad no se hace responsable por ninguna pérdida o daño causado al vehículo y debe dar aviso oportuno de este hecho a la administración, para no incurrir en desacato a este manual.
16. Si perciben ruidos extraños en apartamentos vecinos o en las zonas comunes, si observa personas en actitud sospechosa deambulando por la copropiedad, comuníquelo de inmediato a la portería.
17. El personal que presta servicios de vigilancia cuenta con la autorización expresa para llamar la atención a toda persona que esté realizando alguna actividad prohibida, en las áreas comunes o generando un perjuicio a los vecinos desde su bien privado.
18. Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley estatutaria 1581 del 2012: “Por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales” y en conformidad con lo señalado en el decreto 1377 del 2013, la Urbanización actúa como responsable del tratamiento de datos de todos los residentes, por tal razón no está permitido mostrar o entregar copia de las grabaciones del CCTV con la simple solicitud del interesado. Por lo tanto, solo se podrá acceder por previa solicitud escrita de la autoridad competente o, en su defecto, previa solicitud formal por escrito y con la justificación legal del caso, por parte del interesado a la Administración.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

CAPÍTULO VII. NORMAS PARA LAS MUDANZAS, TRASTEOS Y/O ACARREOS.

ARTÍCULO 33. PROCEDIMIENTO. Los residentes que requieran hacer acarreos, trasteos o mudanzas, así como los externos que necesiten entrar o salir de la Urbanización, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

1. Previamente se debe tramitar ante la Administración, la paz y salvo por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización. El trámite se deberá hacer en la franja de horario de lunes a sábado de 08:00 a.m. a 05:00 p.m.; de no realizarlo se podrá limitar su ingreso para la operación de manera automática sin necesidad de intervención del consejo de administración, habida cuenta el traumatismo que puede generar y la preparación que se requiere para la adecuación de espacios para soportar el trasteo y movilidad en zonas comunes.
2. El interesado deberá dar un depósito de ¼ de salario mínimo mensual legal vigente para garantizar los daños que se pudieren ocasionar respecto al trasteo o mudanza a la copropiedad, sin embargo, en el evento de no haber provocado algún daño este dinero será reintegrado en su totalidad.

Nota: No obstante, lo anterior, si el daño fuere mayor, la persona interesada en la mudanza deberá asumir los valores adicionales que fueren provocados a razón del daño ocasionado en la mudanza

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- 3.** No se considera mudanza todas aquellas cajas o artículos que puedan ser transportados en la maleta del vehículo (no camionetas, pickup) y manipulados por el propietario de manera individual.
- 4.** El guarda de seguridad de turno verificará en la oficina de administración si el inmueble que va a realizar el trasteo se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración; se debe verificar en los trasteos que ingresan y en los que salen.
- 5.** Al ingresar al Conjunto, todo residente que esté realizando la mudanza, trasteo o acarreo, debe llenar el formato de autorización para el Tratamiento Datos Personales del Conjunto Residencial, dejándolo en portería, para ser entregado a la Administración.
- 6.** El Administrador o la persona que este delegue, debe verificar que en las zonas comunes no haya ningún daño antes del trasteo. De existir algún daño, se dejará constancia en la minuta o cuaderno de novedades de la Administración, ubicado en la portería, para que se comience a darle trámite a la situación.
- 7.** Si quien realiza la mudanza es arrendatario, presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres del respectivo apartamento.
- 8.** La comunicación para notificar el ingreso o salida de mudanzas debe contener el nombre de la empresa que realiza la labor. En la medida de lo posible, también se deberá notificar número de cédula, nombres y apellidos del personal de mudanzas que ingresará a la Copropiedad. En todos los casos, dicho personal de mudanzas deberá llenar el formato respectivo de Política de Tratamiento de Datos Personal.
- 9.** Al hacer el movimiento de los muebles, no se debe obstaculizar las vías de circulación de peatones y vehículos.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARA LA TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS (ANIMALES DE COMPAÑÍA)



ARTÍCULO 34. TENENCIA Y CUIDADO. En concordancia con el Capítulo II de la Ley 1801 de 2016, la Ley 2054 de 2020 y con la demás normas y leyes que las reglamenten, modifiquen o deroguen, el Reglamento de Propiedad Horizontal (por ende, el Manual de Convivencia) de la URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH, hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte del tenedor de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal (y en el presente Manual de Convivencia) independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de Policía. En caso de

reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes:

- a. Tenencia de Animales domésticos o Mascotas.** Sólo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales, el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.
- b. No podrán prohibirse, más si podrá restringirse el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas en las zonas comunes de propiedades horizontales o Conjuntos residenciales. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los perros de manejo especial, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la Ley 1801 de 2016 (artículo 10 de la Ley 2054 de 2020), y con la demás normas y leyes que las reglamenten, modifiquen o deroguen dicha Ley.**
- c.** Los copropietarios tienen derecho a disfrutar de la tranquilidad de su lugar de vivienda y a quejarse si hay malos olores y excesivo ruido en el apartamento en donde hay un animal, por lo que el dueño de la mascota debe evitar dichas molestias; en el evento que el dueño no atienda la solicitud por el ruido y los malos olores excesivos producto de su mascota podrá ser acreedor de sanciones y multas sucesivas hasta que se ajuste a las normas que rigen en la copropiedad y cese su comportamiento inadecuado, de conformidad con lo establecido en el artículo 100.
- d.** Los propietarios o responsables de los caninos, animales domésticos o mascotas están obligados a adoptar las medidas necesarias para impedir que la tranquilidad de sus vecinos se vea alterada.
- e.** Los propietarios y/o residentes sólo podrán tener animales domésticos; en caso contrario deben adelantar los trámites correspondientes ante la Alcaldía Municipal para el registro de animales potencialmente peligrosos. Se debe entregar copia de dicho registro a la Administración de la Urbanización, acatando todas las normas que allí se estipulen. La Administración podrá solicitar a los propietarios dicho registro. En cualquier caso, podrá dar aviso a las autoridades competentes si el propietario no cuenta con el registro.
- f.** Los propietarios de caninos considerados de manejo especial deberán contar con una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual debe tomarse con una compañía de seguros

legalmente autorizada para operar en el país, en los términos del Decreto 380 de 2022 y en los términos de la demás normas y leyes que lo reglamenten, modifiquen o deroguen. La Administración podrá solicitar dicha la a estos propietarios y podrá dar aviso a las autoridades competentes si el propietario no cuenta con dicha póliza.

- g.** Se debe utilizar por parte de los dueños o tenedor, de animales domésticos, traílla, correa, bozal, de conformidad con el artículo 117 y Artículo 124 numeral 4 de la Ley 1801 de 2016 y demás normas legales vigentes atendiendo la peligrosidad del animal, cuando se desplacen por espacio público o zonas comunes.
- h.** No se permite tener fauna silvestre en cautiverio.
- i.** Se consideran perros de manejo especial aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas o les hayan causado la muerte a otros perros.
 2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
 3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno Nacional determine.

PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS CÓDIGO DE POLICÍA Y CONVIVENCIA



Tosa japonés



Pitbull terrier



Pitbull americano



Rottweiler



Fila brasileiro



Bull terrier



Doberman



Dogo de burdeos



Bullmastiff



Presa canario



Mastin napolitano



Dogo argentino



Staffordshire terrier

SI TIENES UNA DE ESTAS RAZAS DEBES:

- Registrar al animal en el censo nacional de perros potencialmente peligrosos.
- Comprar una póliza que cubra riesgos de agresión.
- Portar bozal y traílla cuando salga a la calle.

- j.** Evitar el transporte de animales en lugares o vehículos dentro del interior de la copropiedad que no garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que no ofrezcan la debida seguridad para las personas. En concordancia con el artículo 117 de la Ley 1801 de 2016, y con la demás normas y leyes que la reglamenten, modifiquen o deroguen.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- k.** Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los copropietarios o tenedor a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección y salubridad dentro del Conjunto Residencial.
- l.** En caso de que una mascota llegase a morder a alguna persona, el dueño debe responsabilizarse de su atención médica y, si es del caso, cubrir la indemnización de los perjuicios patrimoniales que las mascotas causen.
- m.** El propietario o tenedor de las mascotas deberá llevarlos a las zonas exclusivas comunes de la Urbanización destinadas para que ellas jueguen y realicen sus necesidades fisiológicas.
- n.** Si accidentalmente, la mascota hace sus necesidades fisiológicas en pasillos, escalas o zonas comunes, su dueño o acompañante debe limpiar inmediatamente y desinfectar el lugar antes de que las personas pisen. Siempre el responsable de la mascota debe llevar bolsa para recoger el excremento y no dejarlo tirado en la grama porque contamina el ambiente; generando además malos olores, e insectos que transportan bacterias a los alimentos; de no realizarlo será acreedor de multas y sanciones.
- o.** Poseer animales domésticos sin cumplir el cuidado, bienestar del animal, propendiendo un ambiente sano y limpio para su tenencia que garantice su permanencia e incluso la salubridad propia y de los vecinos, de acuerdo con la normatividad vigente.
- p.** Recoger los excrementos y lavar los orines que su mascota deja en los prados, jardines, pasillos y demás zonas comunes interiores o exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla, los de razas peligrosas además deben llevar bozal.
- q.** Se prohíbe dejar mascotas por períodos prolongados en los apartamentos que generen sonidos, como chillidos y ladridos continuos, malos olores que afecten a los residentes, en caso de incumplir con esta disposición será acreedor de sanciones y multas sucesivas hasta tanto no se ajuste en su comportamiento.
- r.** No confiar el manejo de mascotas a los niños, que, por su tamaño, son incapaces de ejercer control por sus dimensiones y fuerza.
- s.** Las mascotas de gran tamaño o que presentan alergias, malos olores o picazón, su acompañante o dueño deben ir con ellas a solas a los apartamentos, para no incomodar a las personas.
- t.** En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal en atención con el manual y lo establecido en normatividad, incluso, la posibilidad de acudir a autoridades policivas, ambientales o administrativas, según el caso.
- u.** Las autoridades de policía podrán ordenar una revisión del canino de manera oficiosa o a petición de cualquier ciudadano.
- v.** Los copropietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas. En concordancia con el Artículo 124 numeral 7 de la Ley 1801 de 2016, y con la demás normas y leyes que la reglamenten, modifiquen o deroguen.

PARÁGRAFO: Salvo disposición especial, el consejo estará autorizado para la imposición de una multa de hasta dos veces el valor de una expensa ordinaria y a la restricción para el uso y goce hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales por el incumplimiento de las anteriores disposiciones.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

CAPÍTULO IX. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, COMITÉ DE CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTOS.

ARTÍCULO 35. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman la Urbanización, o entre ellos y el Administrador, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a un Comité de Convivencia de la Urbanización, si lo hubiere, o a los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen la materia.

ARTÍCULO 36. COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia, al tenor del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 y de las demás normas que modifiquen, reglamenten, complementen o deroguen dicha Ley, y en concordancia con el artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es un órgano estatutario que sirve de mecanismo para pretender dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en la Urbanización, a través del cual dos (2) o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General, para un período de un (1) año o para el periodo que ella misma considere y decida pertinente, siendo viable su elección en forma sucesiva.

El Comité de Convivencia no se establece para la organización de fiestas, bazares, espectáculos o eventos.

ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Al tenor del artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones, estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y la participación en él será ad honorem. Será el encargado de dirimir el conflicto y adquirir compromisos entre las partes originarias del conflicto.

PARÁGRAFO 1. Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos: 1) Ser residente en el Conjunto. 2) No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración por lo menos en el último trimestre anterior al de su elección. 3) No ejercer el cargo de Administrador, Contador, Revisor Fiscal del mismo Conjunto. 4) Ser una persona ecuánime, firme, decente, gozar de respeto y buena reputación en la Urbanización, conocer al detalle el reglamento de propiedad horizontal, y tener capacidades cognitivas y comportamentales para el manejo de situaciones difíciles y de conflicto. 5) Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata.

PARÁGRAFO 2. El Comité de Convivencia tendrá libertad de elegir un presidente y un secretario, para efectos de darle trámite a sus reuniones. Estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes más tardar a los tres (3) días calendario siguientes a su elección

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

PARÁGRAFO 3. Los miembros del Comité de Convivencia debidamente elegidos se reunirán para cumplir sus funciones cuando así lo exijan las circunstancias, por activación o a petición de una de las partes interesadas en su intervención, previa solicitud enviada al Administrador.

ARTÍCULO 38. TÉRMINOS PARA ACTUAR. El Comité de Convivencia no toma decisiones ni sanciona, pero, sí deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el décimo (10^o) día calendario contado a partir del momento en que reciban una solicitud para su intervención.

ARTÍCULO 39. ACTAS. Las actuaciones del Comité de Convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. El secretario de este Comité será quien se encargue de diligenciar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo y hacerle entrega de todo documento al Administrador para que éste los tenga a buen recaudo y custodia en la oficina de la Administración.

ARTÍCULO 40. OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITÉ. En cualquier momento, las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar al Administrador que se realice reunión del Comité de Convivencia, el cual programará la reunión dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recepción de la solicitud indicando fecha, hora y lugar. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias. Si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuicio. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo registrará, si lo encuentra conforme a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, mediante la suscripción del acta de compromiso. El incumplimiento de lo acordado en la conciliación será competencia de las partes intervinientes en el conflicto.

ARTÍCULO 41. INASISTENCIA. Si alguna o ambas partes no asisten a la reunión de convivencia legalmente citada, el Comité convocará a nueva reunión en los mismos términos de la anterior. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el Comité dejará constancia de la imposibilidad de acuerdo en el libro de actas, e inmediatamente procederá a informar del hecho al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 42. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia, para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, deberá cumplir las siguientes funciones: 1) Citar a la reunión de convivencia a las personas que hacen parte del conflicto. 2) Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. 3) Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. 4) Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben el respeto ni los derechos mínimos de las partes. 5) Levantar el acta de la reunión de convivencia suscrita para sus miembros, junto con las partes intervinientes. 6) Informar al Administrador y a la Asamblea General sobre los resultados de su gestión. 7) Dictarse su reglamento interno, si lo consideran, siempre y cuando esté estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 1. Cuando algún miembro del Comité incurra en causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones para la Asamblea General contenidos en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2. Agotado el término de gestión del Comité de Convivencia, sin que se haya obtenido solución al conflicto tratado, las partes quedan en libertad para acudir a las autoridades e instancias legales vigentes.

CAPÍTULO X. DE LAS CONDUCTAS INFRACTORAS Y TIPOS DE CONDUCTA.

ARTÍCULO 43. CONDUCTAS INFRACTORAS. Son todas aquellas que son objeto de sanción por parte de la Asamblea de Propietarios y/o del Consejo de Administración, además las que dispone el reglamento de propiedad horizontal y este manual de convivencia, en general, se tendrán por CONDUCTAS INFRACTORAS todos aquellos actos y actuaciones que: Sean contrarios a las OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, NORMAS DE USO y TODA NORMA EN GENERAL-

ARTÍCULO 44. TIPOS DE CONDUCTAS INFRACTORAS. En concordancia con el Capítulo XIII del Reglamento de Propiedad Horizontal, se entenderán como conductas leves y graves, y será criterio del consejo de administración la imposición por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias dentro del margen allí establecido:

- 1. CONDUCTAS LEVES:** Se aplicarán sanciones con menor grado de severidad y una duración transitoria breve cuando se incurra en violaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal que no constituya conducta grave, es decir, cuando no afecte gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana, o cuando no se causen daños a los bienes de la copropiedad y de los propietarios, residentes o usuarios.
La sanción leve podrá ser acreedora de la imposición desde la restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales hasta la imposición de multas sucesivas por su no cumplimiento.
- 2. CONDUCTAS GRAVES:** Serán objeto de la aplicación de multas en mayor cuantía o mediante la aplicación simultánea de los distintos tipos de sanciones, las siguientes conductas:
 - a. La violación de las obligaciones, deberes o prohibiciones establecidas en el Reglamento de Reglamento de Propiedad Horizontal, y demás obligaciones establecidas por la Asamblea de Propietarios.
 - b. Obstaculizar en forma grave el ejercicio de los derechos de los demás propietarios, usuarios o residentes o el desarrollo normal de las actividades administrativas de la copropiedad.
 - c. Destruir en forma intencional los bienes de la copropiedad, de los propietarios o de los usuarios.
 - d. Sustraer o apropiarse de bienes de las unidades privadas y comunes de la copropiedad.
 - e. Por razón o con ocasión del uso de los bienes comunes, agredir en forma grave a las personas que laboran, residen o visitan la copropiedad.
 - f. Mantener sustancias, elementos o animales que representen un peligro para las personas que habitan en la copropiedad o para ésta.
 - g. No comunicar a la Administración en forma oportuna situaciones graves que puedan afectar la estabilidad de los bienes de la copropiedad o la convivencia de sus habitantes. Dicho gesto se entenderá como omisión.
 - h. Consumir en las áreas comunes sustancias prohibidas o psicoactivas que puedan constituir un mal ejemplo para menores de edad.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

- i. Ejecutar conductas graves o acciones tipificadas como delitos en la Ley Penal Colombiana dentro de la copropiedad o en los bienes de uso particular, como también las contempladas en la Ley 1801 de 2016.

El análisis será realizado por los miembros del consejo de administración y estarán facultados para la imposición de sanciones que establece el artículo 100 del reglamento de propiedad horizontal.

No obstante, lo anterior, se atenderá lo dispuesto en cada deber, obligación y prohibición especial para tal caso.

CAPÍTULO XI. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS, PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 45. TIPOS DE SANCIONES. El incumplimiento de las NORMAS, PROHIBICIONES y de las OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS de las que habla el artículo 59 de la ley 675 de 2001 y las normas que la reglamenten, modifiquen o deroguen; de las estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, por ende, en el presente Manual de Convivencia, por parte de los propietarios o tenedores a cualquier título de bienes privados de la Urbanización o por parte de cualquier tercero, dará lugar, *previo requerimiento por escrito*, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la Urbanización de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales. Ni, en ningún caso, inferiores a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

Para la aplicación de este artículo se tendrá en cuenta lo establecido en la norma especial.

ARTÍCULO 46. COMPETENCIA. Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios, tenedores a cualquier título y terceros, serán impuestas por la Asamblea General de Propietarios y/o el Consejo de Administración, por delegación del Reglamento de Propiedad Horizontal, en un tiempo no mayor a quince días (15) días hábiles, contados a partir de que se haya tenido conocimiento de la falta.

ARTÍCULO 47. DEBERES Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y/O CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN CUANTO A LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

1. Cuando las sanciones sean impuestas por la Asamblea de Propietarios, el presidente de la Asamblea General de Propietarios dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
2. Cuando las sanciones sean impuestas por el Consejo de Administración, el Administrador se encargará de iniciar el trámite ante el Consejo de Administración. Además, velará por su rápida y correcta gestión y hará efectivos los principios orientadores del debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

- En todos los casos, el Administrador solo ejecuta las sanciones que el Consejo de Administración diligencie, analice, estudie y decida válidamente que son objeto de ejecución
3. Tomar decisiones motivadas dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
 4. Rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente.
 5. En la imposición de sanciones, igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y la negligencia (si la hubiere), así como las circunstancias atenuantes. Se atenderán criterios de razonabilidad, proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
 6. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá en favor del denunciado cuando no haya modo de eliminarla.
 7. El que con una o varias acciones u omisiones, infrinja varias disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal o varias veces la misma disposición o norma, quedará sometido a que se establezca la sanción más grave.

ARTÍCULO 48. JUSTIFICACIÓN DE LA FALTA. La falta o incumplimiento de una norma se justificará, cuando se comete:

1. Por fuerza mayor o caso fortuito como el hecho imprevisto al que no es posible resistir.
2. En cumplimiento de disposición emanada de la Asamblea General, del Consejo de Administración o del Administrador.

ARTÍCULO 49. DETERMINACIÓN DE LA FALTA. Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento o falta:

1. El grado de culpabilidad.
2. El grado de perturbación a la comunidad.
3. Reiteración del incumplimiento.
4. La naturaleza del incumplimiento y efectos de la falta.

ARTÍCULO 50. CALIFICACIÓN DE LA FALTA. Para efectos de las RESTRICCIONES, MULTAS o SANCIONES, al tenor de lo estipulado sobre las OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, DEBERES a lo largo de este manual de convivencia y lo no establecido en ella en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ante el incumplimiento o comisión de una obligación de no hacer, las faltas podrán ser sancionadas desde la restricción para el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, la publicación en lugar de amplia circulación de la urbanización del infractor con indicación expresa del hecho y la imposición de multas sucesivas.

Así las cosas, salvo que la norma establezca una sanción especial, el consejo de administración podrá aplicar las siguientes sanciones, atendiendo los criterios de proporcionalidad y graduación de la sanción, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, a saber:

SANCIÓN	TIPO DE FALTA	SANCIÓN A APLICAR
PRIMERA VEZ	LEVE	Llamado de atención con indicación del plazo para que se ajuste a la norma

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

		de convivencia en concordancia con el Reglamento de propiedad Horizontal
PRIMERA VEZ	GRAVE	La sanción podrá imponerse hasta por dos (2) cuotas de administración vigente y/o la restricción hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales y la publicación de la falta y el hecho.
SEGUNDA VEZ O INCUMPLIMIENTO AL REQUERIMIENTO	LEVE Y GRAVE	La sanción podrá imponerse hasta por dos (2) cuotas de administración vigente, la restricción hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales y la publicación en lugares de amplia circulación con indicación del hecho o acto que origina la sanción.
TERCERA VEZ y SIGUIENTES VECES	LEVE Y GRAVE	La sanción podrá imponerse hasta por dos (2) cuotas de administración vigente, la restricción hasta por 90 días de los bienes comunes no esenciales y la publicación en lugares de amplia circulación con indicación del hecho o acto que origina la sanción

TERCERA VEZ O PERMANENCIA EN EL INCUMPLIMIENTO: La sanción podrá ser impuesta hasta por el valor de dos veces el valor de una cuota de administración vigente.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

Lo anterior no será entendido como un limitante para la imposición de las sanciones que establece el artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

El consejo de administración deliberará para la imposición de sanciones de acuerdo a la información recopilada, atendiendo la gravedad de la conducta y la reincidencia.

PARÁGRAFO: Se aclara que, la sanción podrá ser sucesiva, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 100 del Reglamento de propiedad horizontal

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

ARTÍCULO 51. CLASIFICACIÓN DE LAS SANCIONES. Las sanciones se clasifican en PRINCIPALES y ACCESORIAS.

A. PRINCIPALES:

1. **Sanción Social:** Publicación en lugares de amplia circulación de la Urbanización de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. **Sanción Económica:** Multa con destino al fondo de imprevistos.
3. **Sanción Restrictiva:** Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes no esenciales.

B. ACCESORIAS:

1. Inhabilidad para ejercer el cargo de Administrador, Contador, Revisor Fiscal o de consejero de Administración, según el caso, dentro del año inmediatamente posterior.
2. Devolución, restitución o reparación, según el caso, del bien afectado con el incumplimiento o falta.
3. Denuncia ante las autoridades judiciales o de policía.

ARTÍCULO 52. ESTIPULACIÓN DE LAS MULTAS. La Asamblea General o el Consejo de Administración, atendiendo los criterios para cada caso, calificará cada falta (incumplimiento) y clasificará cada sanción. En el caso de las sanciones principales del artículo anterior, el valor de la multa a imponer atenderá siempre los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, graduando las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. SOLIDARIDAD. Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial, por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes del Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 53. PRESCRIPCIÓN. La acción de iniciación de imposición de sanciones prescribe a los tres (3) meses de cometida la falta. La presentación de la queja interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad para la imposición de la sanción, siempre y cuando se dicte resolución motivada dentro de los sesenta (60) días hábiles contados desde el momento de la notificación al contraventor del acto, de iniciación de la acción, en sitio público interno de la Urbanización o en cartelera, personalmente o con envío de copia del aviso de iniciación a su unidad privada.

PARÁGRAFO. La presentación de la solicitud de sanción interrumpe el término para la prescripción.

CAPÍTULO XII. DEBIDO PROCESO Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.

ARTÍCULO 54. DEBIDO PROCESO. En concordancia con el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia "Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio", con los artículos 2, 3, 5 y 59 a 62 de la Ley 675 de 2001 y con el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, los órganos competentes para la imposición de sanciones no

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

pecuniarias en la Copropiedad, están en la obligación de garantizar el debido proceso en todo momento.

Se tiene que en Propiedad Horizontal las leyes preexistentes son el Reglamento de Propiedad Horizontal, y hará las veces de juez es la Asamblea o el Consejo de Administración.

El debido proceso en la Propiedad Horizontal es la oportunidad que da la Ley para controvertir las pruebas, aportarlas y lograr que sean decretadas y practicadas., es decir, es la oportunidad de presentar recursos y de estar asistidos en forma adecuada por un abogado, si es del caso, y el de impugnar las sanciones impuestas.

ARTÍCULO 55. PRINCIPIOS DEL DEBIDO PROCESO. Para la imposición de sanciones en la Urbanización, se tendrán como principios del debido proceso: Tipicidad, Legalidad, Favorabilidad, Presunción de Inocencia, Derecho a la Defensa, Derecho a la Contradicción y Publicidad.

ARTÍCULO 56. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO. La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los propietarios de unidades privadas o de cualquier residente o tercero, de queja formulada por el Revisor Fiscal o por el Administrador y que amerite credibilidad. El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. El propietario, tenedor a cualquier título, residente o cualquier tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria (de hacer y no hacer) podrá ponerlo en conocimiento del Administrador, radicando la queja bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). El Administrador verificará los hechos puestos a su conocimiento y determinará si la conducta viola las normas de Propiedad Horizontal.

En todo caso el Administrador podrá verificar por iniciativa propia el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de los habitantes del Conjunto Residencial.

2. Si el Administrador verifica que, en efecto, los hechos puestos a su conocimiento violan o vulneran las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal, configurándose así una conducta infractora, requerirá por escrito al presunto infractor, en concordancia con el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, indicándole el plazo para que este se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal. El Administrador dará cuenta de esta actuación al Consejo de Administración, para que se haga seguimiento al caso y revisar una posible reincidencia, para iniciar así el estudio de una posible sanción.

3. Si la gravedad de la posible conducta infractora lo amerita, el Administrador deberá poner en conocimiento del Consejo de Administración el caso para que se inicie el Proceso Sancionatorio.

4. En caso de verificarse el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, una vez se radique y admita la queja pertinente o el Consejo de Administración, sesionando válidamente, considere que hay lugar a una posible sanción, a más tardar el tercer día hábil siguiente a la radicación, el Administrador le notificará personalmente al presunto contraventor sobre la acción contra él iniciada con citación, indicando el motivo, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos.

URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1	
MANUAL DE CONVIVENCIA	VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024

5. La notificación, en todo caso, deberá contener el pliego de cargos al presunto infractor donde se relacionan los hechos materia de investigación, las pruebas allegadas o recaudadas, el incumplimiento a la obligación y la sanción a la que se puede ver inmerso.
6. Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al presunto infractor, con fijación de la citación en sitio público interno del Conjunto Residencial, para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos, sin exceder del décimo (10°) día hábil, contado a partir del día de radicación de la queja correspondiente.
7. El presunto infractor contará con tres (3) días hábiles después de notificado el pliego de cargos para que rinda los descargos por escrito y aporte las pruebas que pretenda hacer valer a su favor, sin perjuicio de la citación para ser escuchado en reunión de descargos.
8. Vencido el término probatorio o una vez presentado los descargos, el Consejo de Administración resolverá en un periodo de cinco (5) días hábiles si la conducta da lugar a la aplicación de una sanción, o por lo contrario su respectiva exoneración. En ambos casos, el Administrador le notificará la decisión al infractor.
9. Una vez se pronuncie el Consejo de Administración frente a los hechos materia de investigación, y notificada la decisión al infractor, éste contará con tres (3) días hábiles para presentar recurso de reposición y en subsidio apelación ante el mismo Consejo de Administración, el cual resolverá en los siguientes cinco (5) días hábiles a la presentación del recurso y de ratificarse la decisión remitirá a la Asamblea General Ordinaria de haber solicitado la apelación.
10. En caso de no presentarse los recursos correspondientes en el periodo mencionado en el literal anterior, la decisión tomada por el Consejo de Administración quedará en firme.

ARTÍCULO 57. EJECUTORIA. Las resoluciones de imposición de sanciones quedan ejecutoriadas y son firmes tres (3) días después de publicada el acta correspondiente y serán notificadas por escrito al infractor, enviando a través de cualquier medio que dé cuenta de su notificación copia de la resolución.

ARTÍCULO 58. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES. Los miembros de la Asamblea General o del Consejo de Administración, cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurra alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella, son causales de impedimento para actuar:

1. Tener interés directo o indirecto en los hechos a sancionar.
2. Tener parentesco con alguna de las partes o de su apoderado.
3. Ser alguna de las partes, apoderado o dependiente de alguno de los miembros de la Asamblea General o del Consejo de Administración.
4. Existir pleito pendiente entre alguno de los miembros de la Asamblea General o del Consejo de Administración y las partes o su apoderado.
5. Existir enemistad grave o conocida por hechos ajenos a los que se pretenden sancionar o amistad íntima entre las partes, su apoderado y alguno de los miembros de la Asamblea General o del Consejo de Administración.
6. Ser socio, acreedor o deudor de alguna de las partes o su apoderado.

ARTÍCULO 58. INTERVINIENTES. En el proceso de imposición de sanciones actuarán, además del órgano sancionador, el infractor y/o su apoderado. Las partes, de común acuerdo, podrán solicitar la intervención del Revisor Fiscal para garantizar la transparencia del proceso si así lo convienen.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

ARTÍCULO 59. IMPOSICIÓN DE MULTAS SUCESIVAS. Mientras persista el incumplimiento, no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

ARTÍCULO 60. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad o convivencia de que no tratare el Reglamento de Propiedad Horizontal, se atenderán a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, Código Civil, y las Leyes que lo adicionan o reforman. Todo lo dicho para los copropietarios en lo relativo a prohibiciones o a reglas sobre el uso y goce de los bienes comunes o de los bienes de dominio particular o exclusivo, regirá igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su apartamento.

CAPÍTULO XIII. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 61. TÉRMINO PARA IMPUGNACIÓN. El propietario, tenedor a cualquier título de bien privado, residente o tercero sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias la impugnación. Esto, solamente podrá intentarse dentro del plazo de un (1) mes contado a partir de la comunicación de la sanción de la Asamblea General de Copropietarios o del Consejo de Administración. Lo anterior, conforme lo indica el artículo 62 de la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO XIV. DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 62. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. La administración se compromete a proteger y conservar la información de datos personales bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, o acceso no autorizado, por ello el manual de convivencia será extensivo y complementario a la política de tratamiento de datos que tenga la copropiedad.

La administración guardará estricto respeto con lo establecido en la constitución política, la ley 1266 de 2018, la ley 1581 de 2012 y los decretos reglamentarios que complementen el manejo y tratamiento de los datos personales.

En residente, copropietario acepta en los términos de la ley de habeas data, recibir información de LA ADMINISTRACIÓN y sus aliados sobre temas relacionados a eventos, sanciones, comunicaciones, información general de la copropiedad, por lo tanto, se autoriza a la administración para que realice el tratamiento de sus datos personales y demás información suministrada con las siguientes finalidades:

1. Realizar el tratamiento sobre los datos personales o información proporcionada en desarrollo de la convivencia y residencia de la copropiedad, bien sea de forma verbal, escrita o electrónica, con las finalidades que se indican posteriormente y en la política desde tratamiento de la información dada a conocer.

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>

2. Consultar, en cualquier tiempo y en cualquier central de información de riesgo o consultas legalmente autorizada, toda la información relevante a los ocupantes y/o propietarios.
3. Reportar a cualquier central de información de riesgo legalmente autorizada, datos tanto sobre el cumplimiento oportuno u incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones, deberes y prohibiciones del residente o propietario, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta del residente o copropietario después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener información significativa y sensible. Esta autorización subsiste incluso hasta tanto el residente o copropietario deje de tener relación con la urbanización parques san Carlos. La autorización no impide el ejercicio del derecho que le asiste a que la información sea actualizada y requiera realizar las correcciones necesarias.
4. Realizar a través de cualquier medio en forma directa o a través de terceros, actividades de comunicación preventivas, o requerimientos, o cobranza, o facturación, o soporte técnico, con el fin de mejorar el servicio, verificar la identidad, consultar comportamiento, hábitos, hábitos de pago, prevenciones al fraude, así como cualquier otra relacionada con la convivencia y fines de la propiedad horizontal.
5. Generar una comunicación óptima con la administración y los copropietarios.
6. Otorgar la información personal del residente o copropietario cuando así lo requiera una autoridad competente o, si así fuere urgente, de manera oficiosa a las autoridades cuando se evidencie actos ilícitos o comportamientos que van en contravía de la normatividad colombiana.

El residente, visitante, copropietario, tenedor a cualquier título, manifiesta expresamente que fue informado sobre los derechos que le asiste como titular de los datos personales a la luz del artículo 8o de la ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes, como lo son el derecho a conocer y rectificar sus datos, solicitar prueba de la autorización, ser informado respecto del uso de sus datos personales, presentar quejas ante la autoridad encargada, revocar la autorización justificando suficientemente las razones que por motivo de seguridad así lo requiera incluso, por la supresión de los datos.

ARTÍCULO 63. NATURALEZA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. Este Manual de Convivencia es un **extracto** del Reglamento de Propiedad Horizontal de la URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH y las disposiciones permitidas de regulación otorgadas al Consejo de Administración,).

ARTÍCULO 63. REQUISITOS DE LEY. El presente Manual de Convivencia cumplirá con los principios de Tipicidad, Legalidad y Publicidad para su aprobación en Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 64. VIGENCIA. Este Manual de Convivencia rige a partir de la aprobación por la asamblea general que fuere celebrada el día ___ del mes de _____ del 2024

<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN PARQUE DE SAN CARLOS PH NIT 900.069.145 – 1</p>	
<p style="text-align: center;">MANUAL DE CONVIVENCIA</p>	<p style="text-align: center;">VERSIÓN 3.0 SEPTIEMBRE DE 2024</p>