

# MANUAL DE CONVIVENCIA

## CONJUNTO RESIDENCIAL



# Prados de IPANEMA

**AÑO 2017**  
**Calle 2 # 93D - 45**

**Localidad KENNEDY**  
**Teléfonos: 7334121- 7336355**  
**prados.ipanema@gmail.com**

---

---

## INTRODUCCIÓN

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permiten **ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos**. Estas sencillas normas están contenidas en las Leyes, Decretos y Reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo **garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad**.

Con el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001, con los estatutos de Copropietarios de Prados de Ipanema y el Código de Nacional de Policía, indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la Copropiedad, antes de acudir de ser necesario, a las autoridades competentes.

La función del administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

## CAPITULO I DERECHOS Y DEBERES

Los **DERECHOS** y los **DEBERES** de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier Copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el Cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, (Apartamento) y de todas las áreas comunes de la Copropiedad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal", de cada una de las Copropiedades, Estatutos del conjunto y en las Leyes que regulan la materia. (En Colombia: [Ley 675 de agosto 3 de 2001-](#))

### DERECHOS

**ART. 1.** Son derechos de los Copropietarios y residentes de Prados de Ipanema:

Todos los enunciados en los estatutos de propiedad horizontal vigente.

Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe en cualquier momento, observando el trámite que para el efecto se señale.

Los NIÑOS tienen derecho a vivir y crecer dentro de un ambiente sano, libre de:

- ✓ La polución de los fumadores.
- ✓ Del mal manejo de las basuras.
- ✓ De información o material para adultos.
- ✓ De las influencias de los mayores.
- ✓ De mensajes precoces y violentos.
- ✓ De violencia intrafamiliar.

**ART. 2.** Cada propietario tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, (*Apartamento*) a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y Reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble. Por lo anterior las unidades privadas tienen un uso exclusivo residencial y queda totalmente prohibido abrir establecimientos de comercio.

**ART. 3.** Los propietarios y arrendatarios de cada apartamento y los visitantes de éstos, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y el destino de cada uno de ellos, sin causar daños y con el cuidado y moderación necesarios de acuerdo con las normas establecidas para tal fin.

**PARAGRAFO 1:** Son residentes todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que habitan regularmente en el conjunto y se encuentren registrados en el libro de propietarios.

### DEBERES

**ART. 4.** Es deber de todos los propietarios de los bienes de dominio privado los tenedores y poseedores a cualquier título transitorio o permanente, tomar parte activa en la vida comunitaria, atender y acatar los llamados de atención del comité de convivencia y administración.

**ART. 5.** Los residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderán hasta por la culpa leve y descuido ligero en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme al Artículo 63 del Código Civil, "es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios".

**ART. 6.** Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en los estatutos de la Copropiedad horizontal, son también obligaciones de los residentes y visitantes del conjunto las siguientes:

- ✓ Actuar con espíritu común respetando los derechos, las diferencias, la integridad física, la tranquilidad y la moral de los demás propietarios y residentes vecinos, manteniendo mutua consideración para poder reclamar o exigir para sí, el mismo tratamiento.
- ✓ Cumplir bien y fielmente con la normatividad vigente en lo pertinente a las copropiedades; y las normas que se les adicionen, modifiquen, aclaren, reglamenten o sustituyan:
- ✓ Con el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001.
- ✓ Con los Estatutos de Copropietarios de Prados de Ipanema.
- ✓ Con el Código de Policía de Bogotá.
- ✓ Con los deberes y prohibiciones del presente reglamento interno de convivencia.

Los niños deben cumplir con los siguientes deberes:

- ✓ Respetar a las personas mayores, vigilantes, personal de aseo y personal de administración.
- ✓ No participar y propiciar riñas o escándalos dentro del conjunto.

- ✓ No expresarse con palabras vulgares.
- ✓ No dañar señalizaciones, tomas de luz de las torres, cámaras de vigilancia, instalaciones de servicios públicos, carteleras, entre otros.
- ✓ No producir ruidos dentro de su apartamento o zonas comunes que puedan molestar a sus vecinos.
- ✓ No montar en bicicletas, patines, patinetas en los pasillos, zonas verdes y vías principales del conjunto.

Además de las enunciadas los Copropietarios deben:

- ✓ Atender cumplidamente las obligaciones con la administración:
- ✓ El pago de las cuotas de administración ordinarias, *"Es la contribución obligatoria a las expensas comunes de los residentes para el mantenimiento, la conservación y reparación de los bienes comunes, la prestación entre otros del servicio de vigilancia, aseo y administración."*
- ✓ El pago de cuotas extraordinarias.
- ✓ Obligaciones por sanciones ordenadas por la asamblea general, y/o por el consejo de administración.
- ✓ Presentar moderada y respetuosamente, peticiones, sugerencias o quejas por escrito ante la administración, el consejo de administración, el comité de convivencia y la asamblea de copropietarios. Respuesta que la administración dará en un lapso no mayor a 8 días hábiles en forma concreta.
- ✓ Abstenerse de hacer exigencias o reclamos directos o irrespetuosos, o tratar a gritos y con palabras soeces al personal de Administración, al Consejo de Administración, Comité de Convivencia, a los vigilantes, señoras del aseo y vecinos en general.
- ✓ Abstenerse de interpelar directamente y con reclamos o exigencias de atención y/o soluciones inmediatas a la administración en horas de no atención a propietarios y residentes.
- ✓ Mantener la uniformidad en áreas comunes, en cuanto al color de las puertas, rejas y ventanas de cada torre y apartamentos.
- ✓ Los padres de los niños que cometan daños a los bienes comunes y privados como bombillos, jardines, vehículos, etc., deberán pagar, indemnizar o arreglar los daños causados por sus hijos a la parte afectada.
- ✓ Es obligación por parte de los propietarios actualizar la base de datos y/o de sus arrendatarios, dejando teléfonos de contacto y correo electrónico para tal fin.
- ✓ Es deber de todos los residentes autorizar bajo su responsabilidad el ingreso al conjunto con o sin vehículo de sus visitantes, y responder ante la administración por los daños causados a los bienes comunes, faltas y obligaciones pecuniarias que comentan durante su estadía.

- ✓ Es deber de cada copropietario que arrienda su inmueble, entregar en la oficina de administración los documentos que para tal efecto se soliciten.

En pocas palabras es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad etc.

## CAPITULO II PARQUEADEROS

El consejo de Administración en ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere la Ley 675 del 2001 en su Art. 55 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA, en su Artículo 63 dispone lo siguiente:

### DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES AL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS

**Artículo 1°. Objeto.** El presente reglamento del uso de los parqueaderos comunales hace parte integral del reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA, la cual se modifica y complementa el Artículo 41 del mismo reglamento.

**Artículo 2.** Las disposiciones generales estarán sujetas a las siguientes reglas que consagran obligaciones de hacer y no hacer de los mismos:

### ARTICULO 41. DISPOSICIONES PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS

**41.1)** Ningún residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o área demarcada.

**41.2)** Aun cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos.

**41.3)** No podrá hacer reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

**41.4)** Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos, buses o busetas, y/o vehículos oficiales y en general, vehículos cuyo tamaño y peso no estén acordes al uso de la vivienda.

**41.5)** Los propietarios o usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y en posición de salida.

**41.6)** Está expresamente prohibido tanquear, suministrar y/o almacenar combustible en el área de parqueaderos, en caso de accidente por infracción de esta norma, el causante será responsable por los daños ocasionados.

**41.7)** Todo usuario de vehículo al ser avisado de que éste está botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasionare y perderá automáticamente el derecho del parqueadero.

**41.8)** La circulación de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad de diez (10) Km/hora.

**41.9)** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las Autoridades de tránsito.

**41.10)** Siempre tendrá prelación en el parqueadero el vehículo del propietario que registre un buen comportamiento en del pago de administración.

**41.11)** Se prohíbe dejar desperdicios de construcción, materiales, mobiliario etc. En zonas demarcadas para el estacionamiento de vehículos y/o en las zonas verdes.

**41.12)** Está prohibido lavar, limpiar y hacer aseo en general a los vehículos automotores en las zonas de parqueo.

**41.13).** La asignación del uso del parqueadero es exclusivo para la persona y el vehículo previamente autorizado, el cual no podrá cederse ni arrendarse, el incumplimiento a esta disposición, será sancionado tanto al apartamento como al vehículo y perderá automáticamente el derecho del parqueadero.

**41.14)** El usuario del parqueadero perderá el derecho al uso del mismo, si se establece que no ha sido utilizado por un tiempo superior a 3 semanas sin que se haya recibido previo aviso a administración.

**41.15** Los usuarios que estacionen sus vehículos en lugares distintos al asignado se harán acreedores a la sanción establecida para tal efecto y perderán automáticamente el uso del parqueadero.

**41.16)** Como protección del medio ambiente queda prohibido utilizar dispositivos que generen ruido (resonadores, radios, cornetas).

**41.17)** En Los parqueaderos de visitantes queda prohibido parquear vehículos de copropietarios sin previa autorización y funcionan únicamente en el horario de 6:00 AM a 8:00 PM.

**41.18)** Queda prohibido dejar carpas protectoras en los parqueaderos, el incumplimiento serán sancionado según lo establece el Art. 41.15 y perder automáticamente el derecho del parqueadero.

**41.19)** El sorteo se realizara el último domingo del mes antes del vencimiento del periodo sorteado por el mecanismo de balotas y por un periodo de tres (3) meses. Todos los cupos para parqueaderos serán sorteados. No incluye el parqueadero de discapacitados.

**41.20)** El usuario del parqueadero, debe informar por escrito a la administración, cuando se presente cambio de vehículo para su correspondiente autorización (lo anterior implica reemplazar la documentación existente en la oficina de administración). De no hacerlo, se aplicara las sanciones contempladas en el manual de convivencia). Recuerde, que solo se permite un tipo de vehículo (llámese automóvil o motocicleta) por Apartamento. En caso de que en el sorteo queden cupos por asignar se procederá a realizar el sorteo con propietarios o arrendatarios que cuenten con más de un automotor y el cobro será la tarifa establecida en arrendamiento.

**41.21)** Las zonas de estacionamiento demarcadas para visitantes son de uso exclusivo para ellos (solo visitantes) entre las 6:00 AM y las 8:00 PM y se cobrara la tarifa establecida para tal fin, para

este procedimiento se diligenciará el respectivo recibo que se encuentra en custodia de los vigilantes. Esta zona de estacionamiento será asignada a propietarios, tenedores o arrendatarios bajo la salvedad que solo las podrán utilizar entre las 8:00PM y las 6:00 AM del día siguiente, en calidad de arrendamiento.

**41.22)** Las Motocicletas, las bicicletas bajo ninguna circunstancia podrán transitar por andenes, ni pasillos, ni zonas peatonales.

**41.23)** Es obligación de los usuarios cancelar las cuotas mensuales aprobadas por la Asamblea General de Propietarios. En caso que no sean pagados dentro del periodo (mensual) se procederá a realizar la cancelación del uso del parqueadero y se asignará dicho sitio a la siguiente solicitud.

**41.24)** En caso de pérdida de la ficha, el usuario, deberá informarla por escrito a la administración, anexando copia de la denuncia de la pérdida de la ficha y cancelar el valor correspondiente para su reposición.

**41.25)** Para las personas que utilicen el salón comunal se les dará el trato de visitantes y se cobrará la tarifa estipulada para tal efecto.

**41.26)** Cuando por alguna circunstancia algún automotor, sea considerado un elemento extraño, previa su verificación con los dueños o conductores no por alguna razón incumplan con las normas establecidas en este reglamento se procederá conforme con el título II MEDIDAS CORRECTIVAS, del código de policía (Acuerdo 79 enero 20 de 2003), en el sentido de ser retirado de ser el caso utilizando la fuerza por las autoridades competentes.

**41.27)** Bajo ninguna circunstancia las zonas de estacionamiento comunal, podrán ser utilizadas como medios de enseñanza, y mucho menos para que los menores de edad conduzcan vehículos o motocicletas.

**41.28)** Se prohíbe utilizar las zonas de estacionamiento, como área de juego, (bicicletas, patines, fútbol, béisbol, voleibol etc., serán responsables por los daños que pudiesen ocasionar, si son usuarios de parqueaderos perderán automáticamente el derecho al parqueadero.

**41.29)** Todo automotor debe encontrarse a nombre del propietario, tenedor o arrendatario. En caso de ser propiedad de una empresa NO será tenido en cuenta en el sorteo.

**41.30)** Requisitos para participar en el sorteo de parqueaderos.

- a) No tener en la hoja de vida que reposa en administración llamados de atención o sanciones, es decir, tener y mantener una sana convivencia dentro del conjunto.
- b) Estar a PAZ Y SALVO por todo concepto ante la administración del conjunto.
- c) Entregar fotocopia de los siguientes documentos cada vez que haya sorteo de parqueaderos:
  1. Fotocopia de cedula de ciudadanía ambas caras
  2. fotocopia de tarjeta de propiedad ambas caras
  3. SOAT del Vehículo o motocicleta.
  4. Para el caso de los arrendatarios debe anexar copia del contrato de arrendamiento y una autorización del propietario del inmueble para participar en el sorteo.

**PARAGRAFO:** cuando quedan parqueaderos disponibles después del sorteo, serán asignados a los usuarios que ya tienen parqueadero y deberán pagar la tarifa diferencial establecida para tal efecto.

### CAPITULO III

#### TRASTEOS

#### DE LA ENTRADA Y SALIDA

**ART. 7.** Sin excepción, la salida e ingreso todo propietario y arrendatario, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas impuestas.

**ART. 8:** Todo trasteo que **ingrese** al conjunto deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de cinco (5) días hábiles para realizar su debida actualización en el libro de residentes y el formato con la información que será entregado al nuevo residente, con fecha del trasteo y presentación ante los vigilantes para poder efectuar el ingreso en portería. Este debe estar debidamente diligenciado y firmado por la administración.

**ART. 9.** Todo trasteo que **salga** del conjunto deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de cinco (5) días hábiles para realizar su debida actualización en el libro de residentes y copia del formato con la información de la fecha de salida, paz y salvo por todo concepto, para que el residente lo entregue en portería y poder efectuar su salida.

**ART. 10.** Toda persona que forme parte de la familia Prados de Ipanema y tenga algún tipo de mascota domestica deberá ser censada en la administración, radicando, el carnet de vacunación al día, permiso, póliza, bozal si lo requiere por el tipo de raza, antes de realizar el trasteo, Adhiriéndose de acuerdo a la ley 742 de 2002, código de policía y ley de tenencia de mascotas en caso de prejuicios.

Todo apartamento tendrá derecho a la tenencia de máximo dos mascotas por apartamento.

**ART. 11.** La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a sábado. No los podrán hacer los domingos ni festivos de acuerdo a la ley colombiana.

**ART. 12** Para todo trasteo se debe dejar en consignación un depósito de ciento cincuenta mil pesos \$150.000 en caso de ocasionar daño en bienes comunes o privados si lo causado supera el valor del depósito será cobrado en el valor de la administración.

### CAPÍTULO IV

#### DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

**ART. 13.** Son prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

**Art. 14.** Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

**ART. 15.** Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

**ART. 16.** Se prohíbe a los residentes realizar cualquier tipo de juegos y/o manipulación en las áreas de peligro del conjunto tales como: Tanques de agua, Zonas de subestación eléctricas, Cuarto de basuras, parqueadero, áreas de instalación, acometidas y registro de los servicios públicos como gas, agua, luz, telefonía, etc.

**ART. 17.** Se prohíbe fumar en las áreas comunes tales como pasillos, escaleras y zonas de acceso a las torres y zonas verdes.

## **CAPITULO V RUIDOS**

**ART. 18.** Está prohibido colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores. Todo residente está obligado a acatar lo dispuesto en el reglamento interno del conjunto y en el código nacional de policía en su artículo 33.

**ART. 19.** Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales internet, televisión o radio.

**ART. 20.** Todo residente deberá acogerse a los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, estos deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a Copropietarios, vecinos y amigos.

**ART. 21.** Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio normal de convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos que reporten el incidente.

**ART. 22.** Es deber de todos los residentes respetar a todos los funcionarios (guardas y Administración) miembros consejo de administración y comités cuando ellos efectúen cualquier llamado de atención.

**ART. 23.** Está prohibido realizar ruidos de taladro, martilleo y de reparaciones, salvo en el horario establecido: Lunes a viernes 8:00am a 5:00 pm y -sábados de 8:00 am a 12M, Los domingos y festivos está totalmente prohibido.

## **CAPITULO VI ACCIONES INMORALES**

**ART. 24.** Todo residente deberá acogerse a las acciones de las buenas costumbres y de la moral; serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación que realice el comité de convivencia o el consejo de administración:

- ✓ La prostitución en las unidades privadas.
- ✓ Los actos sexuales practicados con menores de edad.
- ✓ El uso de las unidades privadas para recibir y/o alojar maleantes, individuos o personas con dudosa reputación.
- ✓ El uso de las unidades privadas -para el establecimiento de juegos de azar.
- ✓ El uso de las unidades privadas para la venta y/o expendio de cualquier tipo de sustancia psicoactiva y/o bebidas alcohólicas.
- ✓ Y todos los demás actos ilícitos que la ley contemple.

**CAPÍTULO VII****DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES**

**ART. 25.** Cada torre es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos, áreas verdes y áreas comunes; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la Copropiedad.

**ART. 26.** Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en los pasillos, escaleras, áreas comunes o fuera del shut de basuras.

**ART. 27.** Todo residente debe depositar las basuras en bolsas debidamente cerradas y depositarlas en el shut de basuras. Cumpliendo el horario establecido por la empresa recolectora. Queda prohibido dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada.

**ART. 28.** No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ART. 29.** No se permite utilizar las áreas comunes (dentro de las torres) como depósitos de camas, bicicletas, coches, materas etc. El infractor será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 30.** No está permitido colgar prendas o elementos en ventanas, u otros sitios, que vayan en detrimento de la buena imagen de la Copropiedad. El infractor será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 31.** No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta y con previa autorización por la administración.

**ART.32.** Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la Copropiedad.

**ART. 33.** Está Prohibido modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas, esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.

**ART. 34.** No mantener en los muros estructurales medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente con la solidez, seguridad de la unidad, la modificación del coeficiente de la misma y contra los derechos de los demás.

**ART. 35.** Queda expresamente prohibido el ingreso a la Copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

**ART. 36.** Queda prohibido el consumo de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abierto, como zonas comunes.

**ART. 37.** Está prohibido usar las áreas comunes para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones.

**ART. 38.** Queda prohibido en las áreas comunes el juego de fútbol, baloncesto, voleibol, tablas, bicicletas, patinaje, u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes

o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los guardas, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

**ART. 39.** Queda prohibido dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad. El infractor será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 40.** Queda prohibido pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

**ART. 41.** Queda prohibido ingresar a la Copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

**ART. 42.** Bajo ninguna circunstancia los residentes o Copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

## CAPÍTULO VIII

### ANIMALES DOMÉSTICOS

Ley 746 de julio 19 de 2002, reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

**ART. 43.** Toda mascota deberá pasar por un censo que será programado por la administración y se actualizará cada (6) meses, deberá presentar registro de vacunación, póliza, bozal y permiso si la raza es potencialmente peligrosa. Este será informado con ocho (8) días de anticipación para que no quede ninguna mascota sin registrar en el censo.

**ART. 44.** Todo residente en la tenencia de animales domésticos estará regulado y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes. (Ley 746 de 2002, Artículo 108- A, B, C, D, E, F.G...P).

**ART. 45.** Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

**ART. 46.** Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

**ART. 47.** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben colocarle la correa o trailla, desde la salida de su apartamento y bozal en caso específico si su mascota es agresiva y tener permiso de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes, es de aclarar que las mascotas siempre tienen que estar acompañadas por su dueño o tenedor. El incumplimiento esta

disposición se aplicaran las multas establecidas en el código nacional de policía y demás normas concordantes al respecto.

**ART. 48.** Los dueños o tenedores de animales domésticos que quieran sacar a caminar a sus mascotas para hacer sus necesidades fisiológicas, deberán hacerlo fuera del CONJUNTO.

**ART. 49.** En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. El infractor será sancionado con una multa que ha sido establecida por la asamblea general.

**ART. 50.** En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. El incumpliendo tendrá como sanción una multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de lugares que la respectiva administración defina. Artículo 108-D Ley 746.

**ART. 51.** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación, el incumplimiento a esta disposición será sancionado con una cuota de administración y deberá aportar su certificado vigente en un plazo no mayor a 8 días.

**ART. 52.** Las mascotas no deben entrar al salón comunal de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado así lo requieran.

**ART. 53.** Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes ni sueltos en el conjunto bajo ninguna circunstancia. Por su abandono tendrá un decomiso y se presentara la correspondiente sanción, pasadas dos (2) horas si el propietario no lo retira, el ejemplar se declarara en estado de abandono y será entregado a zoonosis.

**ART. 54.** Los menores de edad, personas en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas, no podrán ser tenedores de los ejemplares de que tratan los Artículos 108E y 108F de la Ley 746.

**ART. 55.** Solo se permite por unidad privada máximo dos (2) mascotas.

## **CAPITULO IX EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS**

**ART. 56.** Todo residente que desee realizar reparaciones locativas deberá informar con una antelación de cinco (5) días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

**ART. 57.** El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 12:00 M los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos.

**ART. 58.** 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.

**ART. 59.** Los obreros asignados por el propietario o residente tendrán que llevar un registro de entrada y salida en portería, con su respectiva requisa durante el tiempo que dure las obras o reparaciones.

**ART. 60.** Los desperdicios de obra deberán recogerse en lonas y será responsabilidad del propietario el retiro de ellos fuera del conjunto, no utilizando para tal efecto el shut de basuras. El incumplimiento a esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 61.** El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de zonas comunes, al igual que su limpieza. El incumplimiento a esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración

**ART. 62.** La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la administración de 5 SMDLV, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará por parte de la Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere.

## **CAPÍTULO X DE LOS SALONES Y LA CANCHA**

**ART. 63.** El salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con cinco (5) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento.

**ART. 64.** A los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones de expensas comunes, no tendrán derecho al alquiler el salón comunal.

**ART. 65.** En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

**ART. 66.** El residente que alquile el salón se hará responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generar.

**ART. 67.** Con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón, se deberá diligenciar un formato indicando el estado del salón, sillas y mesas entregados. Se entiende que para la entrega del salón se debe realizar el aseo general a fin de entregarlo en las condiciones que fue recibido.

**ART. 68.** Todo residente que alquile el salón comunal y sus invitados debe acogerse al reglamento para el uso del salón comunal vigente y cumplir con el manual de convivencia. -

**ART. 69.** Todo residente que desee hacer uso de la cancha multipropósito debe cumplir el REGLAMENTO DE LA CANCHA DEPORTIVA y es responsabilidad de la administración realizar el control del uso de ella y aplicar las multas establecidas para tal efecto.

## **CAPITULO XI BICICLETERO**

El conjunto cuenta con un bicicletero a disposición de copropietarios y/o residentes, el cual debe mantenerse en perfecto orden para su buen funcionamiento y tranquilidad de los residentes que disponen del servicio.

**ART. 70.** Para poder tener cupo en el ciclerero deberá hacer su solicitud en la administración y diligenciar un formato para su asignación, ubicación y le será entregada una ficha para el control de las mismas.

**ART. 71.** Luego del registro y asignación es obligación por parte del residente colocar cadena y/o candado para su seguridad, el incumplimiento a esta disposición eximirá a la copropiedad del pago por robo si llegare a ocurrir.

**ART. 72.** Se prohíbe estacionar las bicicletas en áreas comunes o debajo de las escaleras de los primeros pisos de las torres o fuera de ellas. La copropiedad no se hace responsable por la pérdida de estas bicicletas. El incumplimiento a esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 73.** Se prohíbe estacionar las bicicletas y sujetar en las columnas de las bombillas de zonas comunes, y de las rejas del encerramiento del conjunto. El incumplimiento a esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 74.** El ciclerero está destinado para guardar y asegurar las bicicletas en buen estado, no se permitirá utilizar el ciclerero para depósito de bicicletas en mal estado.

**ART. 75.** Para aquellos residentes que se van del conjunto y quieren realizar su trasteo y tenga asignado un ciclerero, deberá reportarlo ante la administración, hacer devolución de la ficha correspondiente para poder hacer uso de ese espacio.

**ART. 76.** Los usuarios del ciclerero tienen un plazo máximo de 8 días para reportar la pérdida de su bicicleta (estando ésta en custodia de la copropiedad), vencido este plazo, la copropiedad no asumirá la indemnización por esta pérdida.

**ART. 77.** Todo residente que haga uso del ciclerero deberá estar a paz y salvo en todo concepto por las expensas comunes. El costo del uso del ciclerero será el establecido por el consejo de administración.

## **CAPITULO XII DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA INTERNA DE LA COPROPIEDAD**

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

**ART. 78.** Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia, todo residente debe informar el ingreso de personas ajenas a la copropiedad (empleada doméstica, maestro de obra etc.) esto para llevar un correcto control y registro de la seguridad del conjunto.

**ART. 79.** Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.

**Parágrafo:** Está prohibido que el vigilante realice la apertura de la puerta de ingreso a las torres, los residentes deben portar su chip, para abrir la puerta.

**ART. 80.** Los hijos de los residentes no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, etc., sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.

**ART. 81.** Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).

**ART. 82.** Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.

**ART. 83.** Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o residentes mientras no sean autorizados.

**ART. 84.** El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la Copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración.

**ART. 85.** El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario.

**ART. 86.** Toda ausencia del servicio de vigilancia debe ser notificada y aceptada por la Administración.

**ART. 87.** El personal de vigilancia no podrá llevar por ningún motivo objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.

**ART. 88.** El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.

**ART. 89.** El personal de vigilancia que tiene a su cargo la portería de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la portería.

**ART. 90.** Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.

**ART. 91.** En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a ingresar o salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros etc.).

**ART. 92.** El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

**ART. 93.** Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la Copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.

**ART. 94.** El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.

**ART. 95.** El personal de vigilancia para permitir la salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo por todo concepto y autorización, emitido por la Administración de la Copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

**ART. 96.** El personal de vigilancia para permitir el ingreso de trasteos debe verificar que cuente con la respectiva autorización por la Administración de la Copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

**ART. 97.** El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de diez (10) años sin la compañía de un adulto responsable.

**ART. 98.** Para toda persona que llegue a la Copropiedad, el guarda no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un Copropietario.

**ART. 99.** En situaciones de no existir número telefónico para su correspondiente comunicación con el Copropietario, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

**ART. 100.** Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la Copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO con el correspondiente acompañamiento del guarda.

**ART. 101.** Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre, recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes y pagará las tarifas establecidas por la Copropiedad.

**ART. 102.** El personal de vigilancia revisará todo vehículo de residentes y visitantes que ingrese al CONJUNTO y se cerciorará que INGRESEN con radio, espejos y farolas.

**ART. 103.** El personal de vigilancia revisará todo vehículo de residentes y visitantes que SALGAN del CONJUNTO.

**ART. 104.** No se permite la entrada y/o salida de peatones por el acceso vehicular. El incumplimiento a esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una cuota de administración.

**ART. 105.** No se permite el dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

**ART. 106.** Se restringe el uso desmedido del celular para el personal de vigilancia, ya que este elemento propicia distracción, evitando así la correcta prestación del servicio.

**ART. 107.** En la portería por ningún motivo deben estar los vigilantes de turno (recorredores) por más de diez (10) minutos, excepto por reunión o alguna circunstancia mayor.

**ART. 106.** Dentro de la portería no pueden ingresar niños ni residentes adultos.

**ART. 107.** No se permite la utilización del teléfono de la portería para llamadas personales de residentes ni visitantes.

**ART. 108.** El personal de vigilancia se hará responsable de los vehículos de visitantes que ingresen al CONJUNTO y no registren pago de parqueadero.

**ART. 109.** Los vigilantes quedan facultados para interceder en situaciones que vulneren el cumplimiento de este reglamento a los residentes o visitantes, si la situación persiste o no es corregida por el residente o visitante, se le comunicara a la administración, para que realice las correcciones que haya lugar. El vigilante anotara en la bitácora el suceso para que sea conocido por la administración.

**ART. 110.** La empresa de vigilancia debe llevar un registro diario de hora de entrada y salida de los vehículos de residentes.

**ART. 111.** La empresa de vigilancia debe llevar un registro de planillas diarias de la entrada y salida de los vehículos de visitantes y del residente que autorizó su ingreso.

**ART. 112.** Se le entregará a cada vehículo visitante una tarjeta numerada que deberá colocar de manera visible en el panorámico del vehículo.

**ART. 113.** La vigilancia deberá atender las alarmas de los vehículos cuando estas se disparen, e informar inmediatamente al apartamento que corresponda y llevar un registro de estos casos.

**ART. 114.** La vigilancia debe presentar a la administración un reporte diario y documentado sobre las anomalías detectadas contra el presente reglamento interno.

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

**ART. 115.** Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes. Se considerará moroso a quien acumule una (1) o más cuotas de administración, parqueadero y/o obligaciones (pecuniarias o no pecuniarias).

**ART. 116.** Los deudores morosos perderán por su incumplimiento el goce y disfrute del salón comunal, ciclerero y parqueadero de automotores en general y todos los servicios de las zonas comunes no esenciales, excepto los Copropietarios que tengan acuerdos de pago vigentes.

**ART. 117.** Los propietarios que estén en mora no tendrán derecho al voto en una asamblea general, y/o extraordinaria, excepto los Copropietarios que tengan acuerdos de pago vigentes. Los miembros del consejo y el administrador velaran por su estricto cumplimiento.

**PARÁGRAFO:** Si en la asamblea general la mayoría del quórum es moroso, las decisiones se aprobarán con la mayoría de los propietarios y/o apoderados que se encuentren al día al cierre del año fiscal.

**ART. 118.** No podrán formar parte del consejo de Administración ni de Convivencia, ni cualquier otro órgano de control el propietario que se encuentre en mora al cierre del año fiscal.

**ART. 119.** Luego de cancelar sus obligaciones y estar al día por todo concepto monetario, gozará nuevamente del uso de las zonas comunes de manera inmediata.

## CAPITULO XIV

### SOBRE LAS SANCIONES

**ART. 120.** La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- ✓ Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- ✓ Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al cien por ciento 100% de la cuota de Administración vigente.
- ✓ Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- ✓ Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

**ART. 121.** Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- ✓ La administración notificara al residente la aplicación de la multa.
- ✓ El residente que no esté de acuerdo con la aplicación de la multa tendrá tres (3) días hábiles para su argumentación.
- ✓ Una vez pasado ese tiempo la administración hará efectivo el cobro o la exoneración de la multa.

**ART. 122.** Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- ✓ Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- ✓ En caso de reincidencia, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración, con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- ✓ Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración y/o el comité de convivencia.

## CAPITULO XV

### MULTAS

**ART. 123.** De acuerdo a lo ordenado en las Asambleas Generales de la Copropiedad, se encuentran establecidas las siguientes multas:

- ✓ El incumplimiento a cualquier numeral del presente reglamento causará una multa de una (1) cuota de administración vigente.
- ✓ La inasistencia a las Asambleas causará una multa equivalente a una (1) cuota de administración vigente.
- ✓ En cuanto a las mascotas y otros incumplimientos de la ley se aplicará lo establecido por la asamblea general y el código nacional de policía.

**PARÁGRAFO.** Cualquier tipo de sanción pagada por el residente no lo exonera de la reparación o indemnización por el daño causado, ni de los efectos legales o policivos a que haya lugar, si la contravención también es remedida por la siguiente normatividad y las normas que se le adicionen, aclaren, reglamenten o sustituyan.

1. El Código Nacional de la Policía. Decreto 1801 de 2016.
2. El Código de tránsito. Ley 769 del 2002.
3. El régimen de Propiedad Horizontal. Ley 675 de 2001.
4. Ley de arrendamiento 820 de 2003.
5. Ley 746 de 2002. Tenencia de ejemplares Caninos.
6. Ley 745 de 2002. Consumo y porte de estupefacientes.

## **CAPITULO XVI COMITÉ DE CONVIVENCIA**

**ART. 124.** Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado mínimo por tres (3) propietarios y que residan en el conjunto.

**ART. 125.** No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o en la cancelación de multas.

**ART. 126.** También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

**ART. 127.** El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

**ART. 128.** Promover campañas pedagógicas para difundir mensajes de convivencia.

**ART. 129.** Realizar eventos o celebraciones especiales para integración de la comunidad.

**ART. 130.** Presentar informe en las asambleas anuales ordinarias.

## **CAPITULO XVII CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El consejo de Administración en ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere la Ley 675 del 2001 en su Art. 55 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA PH, dispone lo siguiente:

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 131.** *Objeto.* Este reglamento tiene por objeto regular la organización, funciones, derechos y competencias del consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE IPANEMA y el comportamiento de sus miembros.

**Artículo 132.** El consejo de administración Prados de Ipanema es un órgano de administración intermediario entre la Asamblea General y la Administración, con autoridad y competencia plena en los asuntos que le son propios y que le faculta las normas sobre Propiedad Horizontal.

**Artículo 133.** El presente reglamento se interpretará como complementario y supletorio a las normas establecidas para la Propiedad Horizontal.

**Artículo 134.** El Consejo de Administración Prados de Ipanema es un cuerpo colegiado.

**Artículo 135.** El Consejo de Administración responderá colegiadamente de sus decisiones ante la Asamblea General.

## CAPITULO II

### NATURALEZA, FIN Y SEDE

**Artículo 136. Naturaleza.** El Consejo de Administración es un órgano de control que está integrado por copropietarios del conjunto residencial Prados de Ipanema, su función es social y la ejercerá "Ad Honorem".

**Artículo 137. Fin.** El consejo de administración está constituido para decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, sana convivencia, existencia y conservación de las zonas comunes de la Propiedad Horizontal. Igualmente debe garantizar y velar por el cumplimiento de la Constitución Nacional en lo referente a los derechos humanos de primera, segunda y tercera generación, al igual que lo estipulado en la Ley 675 de 2001 y Escritura Pública 5258.

**Artículo 138. Sede.** El Consejo de Administración se reunirá y sesionará en el salón comunal del conjunto residencial Prados de Ipanema.

## CAPITULO III

### PRINCIPIOS GENERALES

**Artículo 139. Principios generales.** Los miembros del Consejo de administración deben actuar y tomar las decisiones bajo los siguientes principios:

**139.1)** Los miembros del consejo y/o dignatarios están obligados a conocer, cumplir y hacer cumplir el presente reglamento.

**139.2)** Garantizar los principios orientadores contemplados en el artículo segundo de la Ley 675 de 2001.

**139.3)** No aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.

**139.4)** Mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos y decisiones, dando a todos los Copropietarios y residentes un tratamiento igualitario, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran sus determinaciones.

**139.5)** Estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.

**139.6)** El consejo puede deliberar y tomar decisiones con la mitad más uno de sus integrantes.

**139.7)** Las decisiones se toman de manera colegiada, es decir se requiere el voto de todos los consejeros asistentes.

**139.8)** El período de los miembros del Consejo de Administración será por un (1) año y no podrán ser reelegidos para el siguiente periodo y deben tener un lapso de inhabilidad mínimo de un año para poder postularse a un nuevo periodo.

**139.9)** Para su funcionamiento la administración le suministrará los elementos básicos como papelería, carpetas, fotocopias, libros de actas, libro de residentes, libro de mascotas, libro de vehículos, carpetas de residentes, empastes y todos aquellos elementos que tiene que ver con el funcionamiento de este órgano administrativo.

#### **CAPITULO IV FUNCIONES GENERALES**

**Artículo 140.** Funciones. Al consejo de administración le corresponde cumplir las funciones contempladas en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Artículo 63 y que señalan lo siguiente:

1. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2001 y en lo previsto en el presente reglamento.
2. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento, sobre el uso de los bienes comunes, o de las modificaciones o la forma y goce de los mismos,
3. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la forma de distribución del costo entre los propietarios.
4. Supervisar a la administración del Conjunto Residencial y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los residentes del inmueble.
5. Autorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para las actuaciones en que requiera la intervención de profesionales o especialistas.
6. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, informes o el balance que han de pasar a consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común.
7. Autorizar en cada caso al administrador para celebrar contratos en cuantías superiores al equivalente en pesos colombianos a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

8. Decidir y dar orden al administrador para iniciar o responder las acciones judiciales instauradas por la copropiedad o en contra de la misma y definir sobre su conciliación o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso.
9. Convocar por conducto del administrador a las asambleas extraordinarias.
10. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros quince (15) días de cada mes o según disponibilidad de tiempo.
11. Ejercer las demás funciones que delegue o asigne la Asamblea y en cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.
12. Imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias según lo estipulado por el Artículo 60 de la Ley 675 de 2001 y el Artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

## CAPITULO V COMPOSICIÓN, ELECCIÓN, CALIDADES Y RESPONSABILIDAD

**Artículo 141.** Composición. El consejo de administración estará integrado por un número impar de copropietarios, con un mínimo de tres (3) y máximo de siete (7).

**Artículo 142.** Elección. Los miembros del Consejo de Administración serán elegidos en Asamblea General por los Copropietarios del Conjunto Residencial Prados de Ipanema.

**Parágrafo Primero:** Los propietarios que se quieran postular como miembros del Consejo de Administración, deben estar a paz y salvo por todo concepto.

**Parágrafo Segundo:** Los consejeros elegidos en la Asamblea General, deben presentar su plan de desarrollo para el conjunto residencial dentro de los sesenta (60) días a su designación.

**Parágrafo Tercero:** Los copropietarios pueden, por escrito, presentar respetuosamente sugerencias, ideas, modificaciones al plan de desarrollo presentado por los integrantes del consejo del Conjunto Residencial Prados de Ipanema.

**Artículo 143.** Calidades. Para ser miembro del Consejo de Administración debe reunir las siguientes calidades humanas, morales y éticas. No tener antecedentes penales y/o disciplinarios, ser mayor de 18 años, ser propietario de una unidad residencial, encontrarse al momento de su elección al día en las cuotas de administración, cuotas extras o cualquier otra obligación y habitar la unidad residencial.

**Artículo 144.** Responsabilidades. Los miembros del Consejo de Administración se comprometen formalmente, al momento de su toma de posesión, a cumplir con las obligaciones y deberes previstos en este reglamento.

## CAPITULO VI INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

**Artículo 145.** Inhabilidades. Los miembros del Consejo de Administración, no pueden ser parientes del administrador ni del revisor fiscal, ni tener negocios con alguno de ellos, tampoco pueden desempeñar algún cargo remunerado por la Copropiedad.

**Artículo 146.** Incompatibilidades. Ninguno de los miembros del consejo de administración, ni sus

conyugues o compañero permanente, propietario o residente podrá ejercer el cargo de administrador.

## **CAPITULO VII CARGOS, DERECHOS Y FUNCIONES DE LOS CONSEJEROS**

**Artículo 147.** Cargos. Para que el consejo pueda funcionar de manera eficiente deben existir por lo menos los siguientes cargos: Presidente y Secretario. Pueden anexarse los siguientes cargos: vicepresidente, tesorero y vocales o suplentes.

**Artículo 148.** Funciones del Presidente. Para su buen desempeño el presidente debe cumplir con las siguientes funciones:

1. Presidir y dar por abierta y cerrada las reuniones del consejo.
2. Suscribir el contrato del administrador.
3. Leer y firmar la correspondencia salida a que haya lugar.
4. Citar al contador y/o fiscal cuando así lo requiera para cumplir con sus funciones.
5. Velar por el cumplimiento de las funciones del Consejo en general.
6. Dirigir las deliberaciones y asegurar el buen funcionamiento de las reuniones.
7. Dirimir con su voto los empates, a efecto de adoptar acuerdos.
8. Aportar ideas, planes, programas, y/o proyectos que contribuyan al mejoramiento del bienestar del Conjunto Residencial Prados de Ipanema.

**Artículo 149.** Funciones del vicepresidente. Para su buen desempeño el vicepresidente debe cumplir con las siguientes funciones:

1. Cumplir las funciones del Presidente en su ausencia temporal.

**Artículo 150.** Funciones del secretario. Para su buen desempeño el secretario debe cumplir con las siguientes funciones:

1. Organizar la reunión.
2. Poner en conocimiento la correspondencia recibida a que haya lugar.
3. Custodiar la documentación a su cargo, organizar el archivo y expedir documentación necesaria.
4. Proporcionar a los miembros del Consejo las informaciones que le sean solicitadas relativas a los asuntos inherentes a su cargo.
5. Elaborar, informar y documentar las actas.

**Artículo 151.** Es función del consejo de administración lo contemplado en el artículo 76 del reglamento interno de la copropiedad.

## **CAPITULO VIII DEL ADMINISTRADOR**

**Artículo 152.** Son funciones del administrador las contempladas en el artículo 51 de la ley 675 de 2001 y las contenidas en el Artículo 78 del reglamento interno de la copropiedad.

## **CAPITULO IX DE LAS REUNIONES**

**Artículo 153.** Constitución. El Consejo de Administración, para sus reuniones o sesiones, quedará

válidamente constituido cuando concurren, presentes o suplentes, la mitad más uno de sus miembros.

**Artículo 154.** Cronograma. Los miembros del Consejo deben elaborar su cronograma de actividades, estableciendo fechas, hora y lugar, para todo el año de su mandato.

**Parágrafo.** La primera reunión, será convocada por alguno de los miembros o el administrador, dentro de los 15 días hábiles, después de la Asamblea General, donde fueron elegidos los consejeros.

**Artículo 155.** Puntualidad. Los miembros del Consejo, en respuesta a su palabra al aceptar ante la Asamblea General su designación, deben cumplir con el cronograma de trabajo y el horario establecido para las reuniones o sesiones.

**Artículo 156.** Falta a reuniones. Los miembros del consejo que falten a dos reuniones consecutivas o a tres espaciadas, sin justa causa perderán su investidura.

**Artículo 157.** Tipo de reuniones y número. Las reuniones del consejo son ordinarias o extraordinarias, las primeras se harán por lo menos una vez al mes, en los días que se señalen en el cronograma; y las segundas para atender casos en los cuales se requiere tomar decisiones inmediatas o que el consejo determina necesarias para su eficiente funcionamiento.

**Parágrafo.** A las reuniones ordinarias, que disponga los miembros del consejo, se puede hacer invitación pública a los Copropietarios quienes actuaran con voz y sin voto. Esta actividad se hace como forma de evidenciar transparencia en los actos.

**Artículo 158.** Actas. Todas las reuniones del consejo estarán materializadas en actas.

## **CAPITULO X PERDIDA DE LA CONDICIÓN DE CONSEJERO**

**Artículo 159.** Los miembros del consejo cesarán como tales por:

1. Finalización de su mandato.
2. Renuncia o fallecimiento.
3. Incumplimiento a sus deberes inherentes a su cargo.
4. Incurrir en alguna de las incompatibilidades o inhabilidades.
5. Por revocatoria de la Asamblea General.
6. Poseer antecedentes penales o disciplinarios.
7. Incumplir el numeral cinco (5) del artículo 139 del presente Reglamento.
8. Por falsedad o adulteración comprobada en documentos propios del Consejo.

## **CAPITULO XI SOBRE LAS MODIFICACIONES DE ESTE MANUAL**

**ART. 160.** Cualquier modificación al presente documento debe estar suficientemente motivada y lo demás que posteriormente adicionen el consejo de administración.

**ART. 161.** Este Reglamento entra en vigencia a partir de su divulgación por parte del consejo de administración a los copropietarios, quienes quedaran notificados de su vigencia en el mismo acto sin que pueda alegarse la no participación en el debate.

**ART.162.** Del mismo modo queda derogado cualquier acuerdo o norma establecidos por los Consejos de Administración o Administradores anteriores, a la vigencia del presente reglamento interno.

**ELABORADO POR:**

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA AÑO 2017

**COMITÉ DE CONVIVENCIA**

María Rosa Farfán Liñán  
Juan Carlos Canizales  
Alexander Murgueitio  
Janeth Cárdenas

**CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Yeimi Collazos  
Maritza Pardo  
Diego Álvarez  
Juan Pablo Canizales  
Carlos Castillo  
John Correa  
Numael Beltrán  
José Urrego  
Julián Vargas

**JESÚS ANTONIO CUASTUMAL R.**

Administrador

**CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTE MANUAL:**

Reglamento interno de la Copropietarios PRADOS DE IPANEMA PH  
Régimen de Propiedad Horizontal, ley 675 de 2001.  
Código Nacional de Policía.