



V03

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H.

NIT. 900.493.888-2

BOGOTÁ D.C.

2024

Contenido

CAPITULO I	4
INTRODUCCION Y PRESENTACION	4
CAPITULO II.....	6
OBJETO	6
CAPITULO III	8
PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.....	8
CAPÍTULO IV	9
LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	9
CAPÍTULO V	10
DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES	10
CAPITULO VII.....	12
DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS	12
CAPITULO VII.....	15
PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y OCUPANTES	15
CAPITULO VIII	19
ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS.....	19
CAPITULO IX	21
DE LAS REFORMAS LOCATIVAS.....	21
CAPÍTULO X.....	24
CUIDADO Y MANEJO DE LAS BIENES COMUNES	24
CAPÍTULO XII.....	34
SEGURIDAD DE LOS RESIDENTES.....	34
CAPITULO XIII	38
MANEJO DE LAS BASURAS	38
CAPÍTULO XIV	40
TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS O MASCOTAS	40
CAPÍTULO XV	43
TRASTEOS Y/O MUDANZAS	43
CAPÍTULO XVI	44
COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	44

CAPÍTULO XVII	46
SOBRE LAS SANCIONES	46
CAPÍTULO XVIII.....	49
SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	49
CAPÍTULO XIX	50
PROCEDIMIENTO PARA LLAMADOS DE ATENCIÓN Y LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES	50
CAPÍTULO XX.....	51
DETERMINACIÓN DE LA INFRACCIÓN O FALTA Y MONTO DE LAS SANCIONES	51
CAPÍTULO XX	53
HABEAS DATA	53
CAPÍTULO XXII	54
APROBACIÓN Y VIGENCIA	54

CAPITULO I

INTRODUCCION Y PRESENTACION

En cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H.**, el Consejo de Administración y la Administración adelantaron la actualización del presente Manual de Convivencia el cual es de obligatorio cumplimiento por todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes porque al momento de la firma de la escritura de traspaso de venta de su inmueble residencial fue aceptada la normatividad que rige la convivencia y sus futuras reformas. Por lo anterior y en cumplimiento de los derechos, deberes y obligaciones con la comunidad que vivimos en Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia tiene como objeto establecer las regulaciones y normas de seguridad, utilización de áreas comunes, salubridad y también las distintas actuaciones relacionadas con la tranquilidad y armonía de los habitantes de la copropiedad, las cuales deben ser cumplidas por los Residentes, (propietarios o arrendatarios) y el personal que trabaja en él.

El presente documento garantiza los derechos constitucionales de todos los residentes del Conjunto e incluye normas reguladoras de armonía social, comportamiento y la disciplina cívica con el fin de propiciar la sana concordia de sus habitantes. Por lo anterior, se ha incluido los derechos, deberes y obligaciones de la propiedad privada y los bienes comunes, con el fin de garantizar la "Convivencia Pacífica" de todos los residentes del Conjunto en el uso de las zonas comunes y el manejo de situaciones y actuaciones propias de la vida en comunidad, para prevenir y evitar inconvenientes dentro de la colectividad sin importar su calidad de propietario, arrendatario o visitante de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con las normas constitucionales de convivencia y respeto contempladas en la siguiente normatividad:

- ✓ LEY 675 DE 2001 (agosto 03), Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal
- ✓ LEY 1801 DE 2016 (julio 29), Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- ✓ LEY 1335 DE 2009 (julio 21), Disposiciones por medio de las cuales se previenen daños a la salud de los menores de edad, la población no fumadora y se estipulan políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador y sus derivados en la población colombiana.
- ✓ LEY 1098 DE 2006 (noviembre 8), Por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia.
- ✓ La constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de Conjunto Residencial HACIENDA EL PINAR P.H., se registró en la Notaria 72 de Bogotá, bajo la Escritura Pública No. 4453 del 22 de JUNIO DE 2011, a partir del Capítulo VII, Artículo 31 RPH.

- ✓ LEY 746 DE 2002 (julio 19), Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.
- ✓ LEY 2232 DE 2022 (Julio 07), Por la cual se establecen medidas tendientes a la reducción gradual de la producción y consumo de ciertos productos plásticos de un solo uso y se dictan otras disposiciones
- ✓ La Ley 1774 de 2016 - Reconoce a los animales como seres sintientes
- ✓ Resolución No. 2184 de 2019, mediante la cual empezará a regir en el 2021, el código de colores blanco, negro y verde para la separación de residuos en la fuente

Para establecer los deberes y principios ciudadanos lo invitamos a que el presente documento sea leído por cada uno de ustedes para que conozcan los derechos y obligaciones incluidas como conductas consideradas propias e impropias para ser observadas por los residentes del Conjunto, así como los mecanismos para la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y de la Ley 1801 de 2016.

El objeto del presente Manual de Convivencia es garantizar los derechos y deberes de todos los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H** a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Al presentar ante ustedes el Manual de Convivencia la intención del Consejo de Administración subsanar en el interior del Conjunto tres aspectos fundamentales a saber: 1. El posible desconocimiento de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de P.H. por parte de los propietarios, arrendatarios y residentes. 2. Socializar las causales o conductas que atenten contra la tranquilidad y la coexistencia pacífica y que por tanto sean causales de la imposición de sanciones correctivas o pecuniarias para restablecer o mantener la armonía del Conjunto. 3. Dotar a la Administración y al Consejo de Administración de una herramienta administrativa de control, solución de conflictos y de recomendaciones en las distintas situaciones de las áreas comunes del Conjunto.

Cordialmente

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

COMITÉ DE CONVIVENCIA

CAPITULO II

OBJETO

El manual de convivencia que a continuación se expone, tiene por objeto regular todas las conductas tendientes a mantener un ambiente de convivencia sana y pacífica, dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H**, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., y a su vez, establece las respectivas sanciones e infracciones para todas aquellas personas que incumplan los preceptos consagrados en el presente manual. Se entiende que es aplicable a los propietarios, residentes, personas que presten sus servicios a la copropiedad o en ella y a los visitantes.

Lo reglamentado en el presente documento, encuentra sustento jurídico en la Constitución Política, Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y Ley 1801 de 2016 (actual Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), normatividad que tiene como finalidad garantizar la defensa de los derechos y el cumplimiento de los deberes, de todas aquellas personas sujetas al régimen de Propiedad Horizontal.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Con el fin de mantener las condiciones necesarias para la convivencia en el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H**, se establecerán los siguientes objetivos específicos:

1. Propiciar en la comunidad comportamientos que favorezcan la convivencia.
2. Promover el respeto, el ejercicio responsable de la libertad, la dignidad, los deberes y los derechos correlativos de la personalidad humana.
3. Promover el uso de mecanismos alternativos, o comunitarios, para la conciliación y solución pacífica de desacuerdos entre todas aquellas personas a las que sea aplicable el presente manual.
4. Establecer un procedimiento respetuoso del debido proceso, idóneo, inmediato, expedito y eficaz para la atención oportuna de los comportamientos relacionados con la convivencia en toda la urbanización.
5. Fijar las normas de convivencia que debemos seguir los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H** y las reglamentaciones sobre el uso y el goce de las instalaciones comunales, vías de acceso, comportamiento de los visitantes y todo lo relacionado con los bienes de dominio común.
6. Mantener y propiciar la buena conducta de todos los habitantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H**
7. Resolver de la mejor manera y pacíficamente las diferencias y conflictos que pudieran presentarse en el diario convivir.

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO ORIENTAN

Además de los contenidos en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, también son principios fundamentales los siguientes:

- ✓ La prevalencia del interés general sobre el particular.
- ✓ La doctrina y principios generalmente aceptados en nuestra forma de gobierno nacional son de carácter democrático.
- ✓ La corresponsabilidad entre los Copropietarios y la Administración para la construcción y mantenimiento de la convivencia.
- ✓ El sentido de pertenencia con la copropiedad.
- ✓ La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
- ✓ La responsabilidad y el compromiso para la conservación del ambiente, las zonas comunes, la seguridad y la moral, así como el respeto por los demás.
- ✓ El mejoramiento de la calidad de vida y el desarrollo humano sostenible.
- ✓ Las normas de ley y las del Reglamento de Propiedad Horizontal, para este tipo de propiedad, el Código de Ética y las disposiciones de la Asamblea General y/o el Consejo de Administración

ALCANCE

Las normas establecidas en el presente Manual, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen, obligan no sólo a los actuales Copropietarios y Residentes y sus Invitados, sino también a los futuros, sin importar la modalidad por la cual disfrutaban de las UNIDADES PRIVADAS, siendo responsabilidad de cada copropietario de UNIDAD PRIVADA entregar a los futuros copropietarios en caso de venta o de futuros residentes en caso de sesión de las UNIDADES PRIVADAS.

Los Copropietarios en primer lugar, o los Residentes, como segunda opción, por delegación del respectivo Copropietario, son responsables solidarios por los daños y perjuicios e infracciones reglamentarias, ocasionados por el incumplimiento del Manual de Convivencia o cualquier acto o comportamiento que afecte la convivencia y la calidad de vida de HACIENDA EL PINAR, ya sea directamente como indirectamente por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes, empleados, Invitados, o cualquier otra modalidad, tanto transitorios como permanentes de HACIENDA EL PINAR con las medidas que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores, sin perjuicio de las acciones legales posteriores que determinan las leyes.

Los Copropietarios y Residentes de HACIENDA EL PINAR, tienen el deber de poseer, conocer, tener presente y utilizar, como documento de consulta permanente, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el código de policía, y este Manual de Convivencia; así como cualquier otra normatividad relacionada que dicte la Asamblea General y/o el Consejo de Administración. El desconocimiento de estos manuales, no es motivo de exoneración, de los deberes, obligaciones, y sanciones que tienen los Copropietarios con la comunidad, cuando se han cometido infracciones con conductas calificadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás manuales, sin importar la calidad de si es Residente, Ocupante, Dependiente, Invitado, Visitante o demás modalidades similares. O si son de carácter ocasional, temporal o permanente.

CAPITULO III

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

Se entiende por convivencia, la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, dentro del ordenamiento jurídico. Este precepto, encuentra su origen en la necesidad de reglamentar normas de conducta que permitan el adecuado desarrollo de las relaciones entre los individuos de una comunidad, y de esta manera garantizar el respeto por la dignidad, los derechos fundamentales, y demás principios del ser humano.

Bajo éste entendido, el precepto de convivencia tiene inherentes principios cuyo único fin es el de velar por el desenvolvimiento del hombre en sociedad, tales como la prevalencia de los derechos de los habitantes de la comunidad, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales se encuentran encaminados hacia la paz y armonía para todos los miembros de una comunidad, en éste caso, copropietarios y residentes del Conjunto.

Cada propietario será solidariamente responsable de las personas que dependan de él o de ella o de sus invitados, por sus actos y omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes de este Manual de Convivencia.

La Ley 675 de 2001 en su Artículo 2 establece los principios orientadores así:

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. Entendiendo por Convivencia, la acción de convivir (vivir en compañía de otro o de otros).
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. Debemos entender la Dignidad Humana, como el derecho que tiene cada ser humano, de ser respetado y valorado como ser individual y social, con sus características y condiciones particulares, por el solo hecho de ser persona. De ella emanan los Derechos Humanos consagrados en la Constitución Política de Colombia y en los mecanismos de defensa de la vida, la justicia, la libertad, la igualdad, la seguridad y la solidaridad.
4. **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, en concordancia con la CP de Colombia Art. 29.

CAPÍTULO IV

LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Los preceptos consagrados en el presente Manual de convivencia serán de obligatorio cumplimiento por parte de todas aquellas personas que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H., a saber, los propietarios, residentes, personas que presten sus servicios a la copropiedad o en ella y a los visitantes.

Lo anterior, encuentra fundamento jurídico en el pronunciamiento realizado por la Corte Constitucional, en la sentencia T-034/13, en donde se afirma: *“No cabe duda que los reglamentos de propiedad horizontal y los **manuales de convivencia** constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como resultado del ejercicio del derecho a la propiedad de sus integrantes. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que en ellos se incluyan deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas. En cuanto al alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique”*. (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anteriormente citado, se hace necesario indicar que el carácter vinculante del manual de convivencia encuentra sustento en que es producto del acuerdo de todas aquellas personas que integran un Conjunto de propiedad horizontal, y que, ante la necesidad de dictarse sus propias normas tienen la facultad de crear diferentes estatutos, que faciliten su diario vivir. Al aceptar ser parte de un Conjunto, de igual manera se acepta que se deben acatar todos aquellos acuerdos y documentos que tenga dicha propiedad, y que hayan surgido con ocasión de reglamentar el funcionamiento de esta. Por lo anterior, todo lo acordado durante la Asamblea General de Propietarios, y siempre y cuando esté acorde con el ordenamiento jurídico, será de obligatorio cumplimiento.

CAPÍTULO V DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

DERECHOS: Son derechos de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR, P.H. y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, además de los contenidos en el RPH, los que se enuncian a continuación:

- a. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001.
- b. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Manual de Convivencia, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios del Conjunto.
- c. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- d. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la asamblea general de propietarios.
- e. Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la ley, la asamblea general, el consejo de administración y este Manual de Convivencia.
- f. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada.
PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto en la sentencia de la Corte Constitucional, C-318 de 2.002, los moradores no propietarios de los inmuebles privados podrán ejercer el derecho a ser oídos en las decisiones que les pueda afectar, es decir que podrán asistir a la reunión de asamblea general.
- g. Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley 675 del 3 de agosto de 2001 y de este Manual de Convivencia.
- h. Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Manual de Convivencia.
- i. Solicitar paz y salvo para el traspaso del inmueble.
- j. Solicitar paz y salvo por concepto de cuotas de administración para efectuar

trasteos personales o de terceros.

- k. Ser atendido oportunamente por el consejo de administración o por la administración frente a los pronunciamientos o denuncias que formulen dichos órganos.
- l. Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos de este Manual de Convivencia, para solucionar conflictos.
- m. Ser elegido miembro del consejo de administración, del comité de convivencia y demás órganos de control, para ello el propietario deberá estar a paz y salvo con el Conjunto por concepto del pago de obligaciones pecuniarias, no haber sido sancionado por faltas al Manual de Convivencia durante el año anterior a la designación y no estar incluido en la citación o en el acta de asamblea como moroso.
- n. Utilizar con moderación y cuidado las zonas de recreación, salón social, parqueaderos y demás elementos de las zonas comunes, de conformidad con las normas de utilización, disfrute y responsabilidades establecidas.
- o. La Administración hará entrega a cada propietario, de un ejemplar del presente Manual de Convivencia, dejando constancia por escrito o correo electrónico del envío del mismo. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega y puesta en conocimiento de los mismos, de su contenido y aplicación, a través del medio que estime conveniente y eficaz, el cual y por su solo recibo, se presume desde ya leído en su totalidad, entendido, aprobado y de acuerdo con su aplicación, teniendo siempre presente que el objetivo básico, es la sana convivencia entre todos. Los demás derechos consagrados en la ley o en otros artículos del presente Manual de Convivencia.

CAPITULO VII

DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

PROPIETARIOS:

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO A LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO

En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2001, los copropietarios del Conjunto además de los contenidos en el RPH, tienen las siguientes obligaciones:

1. Usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente Manual de Convivencia, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
2. Ejecutar oportuna y debidamente, el mantenimiento o reparaciones que fueren pertinentes en su inmueble, incluyendo las redes de servicios ubicadas al interior de su unidad privada, cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes. La rotura de ductos ocasionados por reparaciones, negligencia o imprudencia de los propietarios o usuarios de las unidades privadas será de responsabilidad exclusiva del copropietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido la rotura y éste estará obligado igualmente a reparar los daños que ocasione en las zonas colindantes. Esta misma norma se aplicará en los casos en que por no mantener en buenas condiciones los desagües y griferías o no proceder a repararlos, o cuando por ausencia temporal en su inmueble no tome las debidas precauciones y produzcan daños o humedades a las zonas colindantes.
3. Los propietarios o tenedores del bien privado están obligados a contribuir de acuerdo con el coeficiente de copropiedad en el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes. De igual manera el propietario está obligado al pago de cuotas extraordinarias que determine la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Copropietarios.
4. Pagar los intereses moratorios expedido por la superintendencia financiera.
5. Los propietarios de las unidades privadas localizadas en los últimos pisos no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

OBLIGACIONES ADICIONALES: Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada ley, y lo que para casos especiales establece el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, a continuación, se relacionan otras obligaciones para todos los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores:

1. Poner el máximo de diligencia y cuidado 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.
2. por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que se requieran en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados para lo cual se requerirá solicitud escrita de ingreso por parte del administrador.
3. Pagar los arreglos en bienes comunes u otros bienes privados cuando los daños que obliguen tales reparaciones sean atribuibles a su acción o a la unidad privada de la que sea propietario o residente.
4. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición 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, enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa.
5. Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.
6. Asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad o delegar la representación a través de poder.
7. Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación y comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.
8. Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos y de gas e instalaciones de su unidad privada.
9. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Manual de Convivencia y las disposiciones de los órganos de administración del Conjunto.
10. Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada.

11. Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, para la realización de trasteos y uso de las zonas comunes, como salón social, parqueaderos de vehículo, motocicleta, bicicletas.
12. Presentarse cuando se le notifique por los miembros del Comité de Convivencia o por el Consejo de Administración a los descargos o reuniones aclaratorias con el fin de resolver conflictos en forma inmediata y respetuosa.
13. Los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR., tienen la obligación de actualizar la información contenida en la base de datos de copropietarios e informar de inmediato cuando haya lugar a cambios.
14. Todo propietario y/o residente deberá procurar brindar un trato cordial y respetuoso al personal que preste sus servicios al Conjunto.
15. Denunciar maltratos, delitos sexuales o cualquier forma de violencia intrafamiliar que se observe dentro del Conjunto.
16. Brindar apoyo a quienes se encuentren en situaciones de debilidad o indefensión, en especial a los menores, adultos mayores, enfermos o personas con movilidad limitada o disminuciones físicas, sensoriales o mentales, mujeres gestantes y a las personas con menos brazos.
17. Conservar un ambiente sano, proteger los recursos de la naturaleza y contribuir con el aseo del Conjunto. La conservación del medio ambiente incluye no botar colillas de cigarrillos por las ventanas, vomitar por las ventanas o lanzar otros elementos o basuras, así mismo ser responsable con el manejo de mascotas, llevándolo con trailla, alzando el popo o limpiando chichi en las zonas verdes del conjunto y/o en otras zonas comunes.
18. Respetar la movilidad en el espacio público, así como las señales de tránsito en los parqueaderos y acatar los demás avisos en las zonas comunes.
19. Velar por el adecuado uso y cuidado de las redes e instalaciones de servicios públicos domiciliarios, al igual que la infraestructura, comunicando y denunciando cualquier hecho que atente contra las mismas.
20. Recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, lavar, por parte del dueño o tenedor del animal doméstico o mascota, los excrementos y orina que se produzcan durante su desplazamiento en las zonas o bienes comunes.
21. Los padres de familia deben estar pendientes y son responsables de que los niños no jueguen o corran en las salidas de las torres, parqueaderos, recepción, para evitar que sufran un accidente.

CAPITULO VII

PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y OCUPANTES

Los copropietarios del Conjunto y todas las personas que ocupen unidades privadas, 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, estabilidad o seguridad del Conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer:

A. EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTÁ PROHIBIDO:

1. Enajenar, destinar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o por la asamblea general de propietarios según el caso, o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.
2. Dividir físicamente su bien de dominio particular en dos o más unidades privadas.
3. Sostener en las columnas, muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación del Conjunto o que atente contra la solidez de las edificaciones contra el derecho de los demás
4. Colocar avisos, carteles, propaganda o letreros en las ventanas de las edificaciones salvo los avisos de se vende o arrienda.
5. Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y ocupantes, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones de las unidades privadas sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en este reglamento, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.
7. Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás residentes y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de

mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.

8. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectara alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día.

PARÁGRAFO: Los propietarios deberán tomar las precauciones necesarias para mitigar los sonidos o ruidos que se produzcan en su respectivo apartamento.

9. Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
10. Ecurrir elementos tipo traperos, escobas o recogedores en ventanas, pasillos, escaleras o zonas comunes.
11. Los propietarios de los apartamentos localizados en último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Y a los propietarios de los apartamentos de primer piso se prohíbe ejecutar obras que perjudiquen la seguridad de las construcciones.
12. Colocar macetas u otros elementos en las zonas comunes entre pisos, en las escaleras, en las ventanas de las unidades privadas o colgarlos en las ventanas, con el fin de prevenir riesgos y accidentes. Igualmente se prohíbe sacudir ropas, tapetes, cortinas, zapatos, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas y/o balcón.
13. Queda terminantemente prohibido con el presente Manual de Convivencia modificar el diseño de las ventanas y en general de la fachada de los apartamentos.
14. Alterar la ventilación y/o la red que se ha diseñado para los gasodomésticos en los inmuebles privados.
15. Arrojar por las ventanas desperdicios, sustancias o cualquier tipo de elemento que atente contra la salubridad, imagen, higiene y seguridad del Conjunto y/o sus residentes.
16. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o sectores comunes.
17. Celebrar reuniones de tal forma que la frecuencia o continuidad de su realización afecten la convivencia de los ocupantes del conjunto.
18. Ningún propietario y/o residente, podrá agredir verbal o físicamente, llamar la atención, a los trabajadores del conjunto, guardas, personal de aseo, todos, administrativos, consejeros, integrantes de comité de convivencia. **(sanción tipo D)**

B. EN RELACIÓN CON LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS:

1. Obstruir u obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas de los apartamentos o los accesos al Conjunto, andenes, escaleras y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.
2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.
3. Colocar avisos, letreros o elementos en las ventanas, puertas, paredes externas o fachadas de los apartamentos, que no hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquiler o venta. Igualmente se prohíbe modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas para señalar cada unidad privada sin la debida autorización.
4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
5. Usar las circulaciones peatonales o, cualquier otra zona común para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas áreas están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de circulación y acceso a los apartamentos.
6. Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
7. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares así mismo amarrar las bicicletas a las barandas o dejarlas en zonas comunes.
8. Usar las zonas comunes para instalar en ellas negocios, usarlas como lugares para almacenamiento de materiales, muebles u objetos, creando molestias o causando desorden en las zonas comunes o usar las zonas o bienes comunes de forma exclusiva para colocar muebles, objetos o elementos sin previa autorización. **(sanción tipo B)**
9. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
10. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del Conjunto; alterar la fachada del Conjunto, el número o tipo de ventanas o puertas, aumentar o disminuir el número de vidrios o modificar su color o material, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.
11. Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el consejo de administración o en su defecto la asamblea general o instalar antenas de radioaficionado o cualquier tipo de antenas sin la debida autorización.

12. Modificar, obstruir o alterar las redes generales de servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes. **(sanción tipo D)**
13. Fumar en las áreas comunes internas o cerradas. **(sanción tipo D)**
14. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas etc., en las ventanas o áreas comunes del Conjunto; escurrir agua o arrojar cualquier cosa por ellas que caiga en unidades inferiores, partes comunes del Conjunto. **(sanción tipo B)**
15. Instalar máquinas aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente como parte de una actividad laboral o negocio. **(sanción tipo B)**
16. Ingresar al cuarto de bombas, cuartos de máquinas, cuarto de baño de celaduría y similares.
17. Utilizar agua de las zonas comunes.
18. En virtud de no perturbar a los vecinos con la música con alto volumen, las reuniones que se realicen en las unidades privadas, deberán tener en cuenta que la Ley fija como límite para el uso de fuentes de ruido un máximo de 55 decibeles durante el día y 45 en la noche, medidos en el perímetro exterior de los apartamentos. **Resolución No. 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Medio Ambiente.**
19. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería y en las áreas comunes, sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos.
20. Portar y/o usar indebidamente cualquier tipo de arma dentro del Conjunto.
21. Vender o consumir bebidas alcohólicas, narcóticos o psicotrópicos en las zonas comunes del Conjunto. **(sanción tipo F)**
22. Hacer uso de la portería y de los accesos al Conjunto como lugares de reuniones y visitas.
23. Almacenar, transportar y utilizar pólvora en el interior del Conjunto. **(sanción tipo D)**
24. Encender o iniciar hogueras en las zonas verdes y en general dentro del Conjunto y sus áreas aledañas **(sanción tipo F)**
25. Suministrar al personal de portería, vigilancia, aseo o mantenimiento, bebidas alcohólicas, para su consumo durante la jornada de trabajo.
26. Ejercer labores, arte, oficio o actividad de índole doméstica que contamine el ambiente u ocasionar olores, ruidos que perturben la tranquilidad. **(sanción tipo C)**
27. Dejar en los parqueaderos muebles, estantes, rollos de alfombras, cajas, colchones, material de obra como escombros, tabletas, lonas de material, lavamanos, canecas, ropa vieja, baterías o líquidos inflamables, gasolina u otros que representen un riesgo. **(sanción tipo B)**

28. Instalar en zonas comunes cámaras de video, sistemas de grabación o CCTV.

CAPITULO VIII

ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

1. Los principios de sana convivencia nos indican el limitar los ruidos, sonoridad o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos a nuestros vecinos.
2. Velar porque su grupo familiar no realice actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. (Numeral 1ª Artículo 33 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
3. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA.
4. Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del Conjunto en las ventanas o ventanales de los apartamentos. **(sanción tipo C)**
5. Se prohíbe el ejercicio de la prostitución en los apartamentos del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H, en un todo de acuerdo con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, *Ley 1801 de 2016 en su Capítulo 3, Artículos del 42 al 46. (sanción tipo F).*
6. Se sugiere a los fumadores el consumo moderado de cigarrillo en lugares adecuados, según la normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO), para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes. *(Artículo 18 y 19 de la Ley 1335 de 2009).*
7. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras y generen daños físicos a zonas comunes o sus elementos, o en su efecto se generen conflictos con otros niños y existan agresiones o maltrato de cualquier tipo se realizara el debido llamado de atención.
8. Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración.
9. Los propietarios o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre



V03

el comportamiento adecuado a seguir. (*Numeral 3 Artículo 93 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*).

10. Se debe evitar hacer ruido en las unidades privadas, con acciones como el taconeo, saltos, descargas o deslizamiento y/o arrastre de objetos pesado. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche.
11. Con el fin de evitar la propagación de plagas, malos olores y enfermedades, los residentes deben velar por el aseo y la no acumulación de basuras o residuos dentro de los apartamentos, y parqueaderos.
12. Evitar hacer ruidos domésticos en las zonas privadas, especialmente los generados por el uso de taladros, lavadoras, licuadoras y aspiradoras, que perturben la tranquilidad de los vecinos en horarios de 9 p.m. a 5 a.m. de lunes a viernes y sábados, domingos y festivos de 9 p.m. a 6 a.m. (*Numeral 1b Artículo 33 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*). **(sanción tipo B)**

CAPITULO IX DE LAS REFORMAS LOCATIVAS

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes, según rezan los artículos 73 y 75, Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
2. Sin excepción alguna ninguna zona común puede sufrir modificaciones sin la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, como paso previo para realizar la respectiva solicitud a las autoridades urbanísticas de la ciudad.
3. Las fachadas hacen parte de las zonas comunes del Conjunto, las mismas deben conservar su estilo original de conformidad al proyecto urbanístico aprobado, por tanto, las ventanas exteriores al ser parte constitutiva de las fachadas no podrán variarse en su diseño so pena de ser infractor de la Ley 810/2003 con las respectivas sanciones de autoridad competente. Lo anterior rige a obras realizadas sin permiso en los balcones y las puertas de entrada a zonas privadas.

PARÁGRAFO: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 12:00 MD. los sábados. No se permite realizar reparaciones los domingos y festivos. Se excluyen de este horario las emergencias comprobadas como corto circuito, ruptura de tubería, ruptura de vidrios.

REPARACIONES EN ZONAS PRIVADAS: El interesado en practicar reparación en el área privada de su propiedad, posesión o tenencia, deberá informar con una antelación de tres (3) días hábiles a la Administración de los trabajos a realizar, especificando la clase de obra civil, duración de la misma y datos del personal que los realizarán; correspondiéndole por tal motivo asumir la responsabilidad de la seguridad social y de los daños o accidentes derivados de la actividad contratada, la conducta o los actos de las personas por él autorizadas.

PARAGRAFO 1: El copropietario o residente debe dar instrucciones a las personas que están bajo su cargo referente a:

- A. Conservar aseadas las zonas comunes en el tránsito de materiales.

- B. No utilizar las zonas comunes para almuerzo, tertulia y cambio de ropa.
- C. Almacenar los materiales y equipos requeridos en el interior del apartamento.

PARÁGRAFO 2: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño en zonas comunes y procurar su limpieza.

- D. La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la administración del Conjunto por un valor 4 SMDLV, suma que garantizará la reparación por cualquier daño ocasionado por la obra. Su devolución se efectuará por parte de la Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de las reparaciones de los daños causados, si los hubiere.
- E. La suma antes estipulada, en la eventualidad de no alcanzar para las reparaciones a realizar, no supe en ningún momento el valor total de indemnización por los daños que se generen en los bienes comunes o privados, los cuales deberán ser cancelados de inmediato por el propietario de la obra al afectado.

PARÁGRAFO 3: En caso de generarse un daño en la zona privada que perjudique a un vecino éste debe ser arreglado de forma inmediata por parte del propietario causante del mismo. De igual forma estos gastos deben ser sufragados por el propietario y/o residente responsable; si el arreglo no es ejecutado en un tiempo de ocho (8) días por el responsable, el administrador puede realizarlo, facturando el valor generado, previa presentación de facturas en la cuota de administración.

- F. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o administrador y siempre acatando normas ambientales.
- G. Todos los cambios de tuberías y conexiones de desagües deben tener el visto bueno de la administración.
- H. No se permite la preparación de mezclas fuera de apartamentos, ni labores de los trabajadores en zonas comunes.
- I. No se permitirá que los trabajadores que se encuentren realizando trabajos de reformas estén deambulando por las zonas comunes; el personal que se encuentre fuera del sitio de trabajo podrá ser retirado del Conjunto, perdiendo el derecho a continuar en él.
- J. Los obreros en horas de trabajo no pueden dormir ni comer en áreas comunes.
- K. No se permitirá el uso de puntos eléctricos (tomas eléctricas, ni puntos de iluminación) de las zonas comunes.
- L. No se permitirán radios ni equipos de sonido a alto volumen por parte del personal de obra civil interior del apartamento.
- M. Cada propietario deberá ser responsable del retiro de sobrantes, escombros y basuras



V03

con las mismas precauciones indicadas para ingreso de materiales, éstos no se pueden dejar en zonas comunes, ni parqueaderos.

La observancia de estas y demás disposiciones que las leyes y reglamentos establezcan, le evitará contratiempo, gastos inútiles y ayudará a una convivencia organizada que acepta sus límites y reconoce los derechos propios y de los demás.

Una vez finalizada la obra, la administración comprobará si se han causado daños; de existir el causante debe proceder a su arreglo inmediato.

MANEJO DE ESCOMBROS

Los escombros resultantes de las obras no deben ser arrojados al cuarto de basuras. Su manejo y transporte están a cargo del propietario o residente que adelanta la obra. Se puede llamar al numeral 110 o a una empresa recolectora de escombros, los gastos de este servicio deben ser asumidos por quien realiza la obra.



CAPÍTULO X CUIDADO Y MANEJO DE LAS BIENES COMUNES

SALON SOCIAL Y BBQ

1. Para tomar en alquiler el Salón Social y/o BBQ debe encontrarse al día con las expensas administrativas, es decir no estar en mora con la administración. La solicitud de reserva del salón social se debe realizar 5 días hábiles antes de la celebración en la oficina de administración o solicitarlo al correo electrónico hadmonpinar@gmail.com
2. El tomador deberá dejar un depósito de 3 SMDLV, en efectivo en la recepción con los guardas de turno, que le serán devueltos apenas finalice el evento al comprobarse que toda la entrega del salón fue satisfactoria y no hay daños, de no ser así se le retendrá el depósito y descontará del depósito el valor de los arreglos, de no alcanzar dicho depósito se le causará el valor faltante a la cuenta de cobro del apartamento.
3. Se deberá dejar recogidas las latas, residuos de la fiesta, platos plásticos y demás en una bolsa de basura.
4. Se deberá cuidar las paredes, NO colocar puntillas ni cintas, no ensuciarlas, están dispuestos ganchos para la decoración
5. El motivo de uso del salón y BBQ, es estrictamente para celebraciones familiares, no se alquilará para minitecas o eventos de juveniles solamente, así mismo el salón no puede ser utilizado para uso lucrativo personal, como cobrar la entrada, vender trago u otros, so pena de la suspensión inmediata de la reunión, así mismo no lo puede ceder, cambiarle el destino, subarrendarlo, transferir el derecho adquirido, ya sea de forma parcial o total.
6. Las medidas de bioseguridad, estarán a cargo del tomador quién firma el documento del alquiler de la zona social
7. Seguir las normativas de comportamiento para el buen uso de las zonas sociales dispuestas en el formato del alquiler del salón social.
8. El uso del salón social tendrá horarios especiales que deben ser respetados para una sana convivencia, así mismo como son para uso y goce de los residentes, es de obligatoriedad cuidar el salón social, al igual que las áreas que lo rodean.
 - i. El horario de uso del salón social es de 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m. Lunes a sábado
 - ii. El horario de uso del salón social es de 8:00 a.m. hasta las 6:00 p.m. Domingo
 - iii. El horario de uso del BBQ será desde las 11:00 a.m. hasta las 6:00 p.m.
 - iv. Si se excede el tiempo de uso el valor del depósito quedará abonado al alquiler y tendrá



como sanción la restricción de uso de los salones o b.b.q por 1 año.

9. Todos los implementos que en ellos estén deben ser utilizados para lo que fueron creados.
10. El tomador y responsable del salón social tendrá a su cargo todo el inventario de este, siendo el único responsable de los daños que se llegaren a causar al salón, BBQ y/o a los alrededores, lo restituirá al término de este contrato, sin necesidad de interpelación alguna.
11. No se permitirá colocar puntillas, taladrar o pegar elementos decorativos en las paredes o muros, de los que para removerlos dejen manchas, huecos o residuos difíciles de enmendar.
12. El volumen de sonido debe ser moderado en especial en las horas de la noche, el tomador que solicite el Salón Social y/o B.B.Q está obligado a controlar el volumen de los equipos, amplificadores, grupos musicales, responderá por el comportamiento de sus invitados, entre otros en cuanto a: uso adecuado de los baños y evitará daños en la planta física, equipos, ornamento y jardinería del Conjunto, una vez terminada la reunión el desplazamiento de los invitados debe hacerse en silencio, sin perturbar la tranquilidad de los residentes de las torres colindantes al salón social, no deben quedarse por los pasillos, ni sentarse en las zonas comunes externas al salón social. En el caso contrario, la Empresa de Seguridad está autorizada a dar la notificación a las Autoridades Competentes, o tomar las medidas necesarias sin perjuicio alguno.
13. La escalera de salón Social debe quedar totalmente aseada, puesto que la reunión es dentro del salón no fuera de este.
14. El depósito del alquiler del salón social y/o B.B.Q se entregará a la administración junto con el formato alquiler salón firmado y consignación de pago realizado por los canales de recaudo dispuestos, el depósito será devuelto en los horarios de atención de administración o apenas termine el evento si no hay novedad de daños en la zonas social alquilada o sus alrededores, con previa verificación del estado del salón y reporte de novedades por parte de la empresa de vigilancia, si se presenta alguna novedad se aplicará el cobro correspondiente para subsanar los daños causados al apartamento responsable.
15. Queda en firme la reserva del salón con: El contrato diligenciado y firmado,
 - **Para el salón social piso 3:** La consignación a la cuenta corriente del banco **AV VILLAS No. 070099262** con referencia **2405** adjuntada al formato de alquiler, con el depósito y con el sello de administración el cual solo se colocará en los horarios de atención presencial.

Valor del Alquiler \$220.000 (valor Asamblea 2024).



- **Para el B.B.Q:** La consignación a la cuenta corriente del banco **AV VILLAS No. 070099262** con referencia **2405** adjuntada al presente contrato, con el depósito y con el sello de administración el cual solo se colocará en los horarios de atención presencial.

Valor del Alquiler \$150.000 (*valor Asamblea 2024*).

Anualmente los valores aumentarán con el IPC que decreta el gobierno nacional.

Parque Infantil

1. Se recomienda que para el uso del parque infantil los niños estén bajo el cuidado de un adulto responsable y seguir las siguientes normas
2. Los juegos infantiles que se encuentran en el Conjunto sólo podrán ser utilizados por menores de 12 años.
3. Queda prohibido practicar actividades como montar bicicleta, patines, tabla y demás elementos similares en las zonas verdes, plataforma vehicular, que impliquen riesgos o accidentes para las personas o daños que puedan ocasionar. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente a cargo de los padres de familia o acudiente de cada menor. La Administración y el personal de vigilancia están facultados para presentar informes con el objetivo de lograr el cumplimiento de esta norma.
4. No es deber del vigilante permanecer al cuidado de los menores de edad.
5. No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. **(sanción tipo B)**
6. Todo daño hecho por el(los) menores de edad a los elementos del parque infantil y zonas comunes, será asumido económicamente por los padres o acudientes del menor que lo cause.
7. Se recomienda la supervisión de padres y adultos responsables para que los niños hagan un buen uso, manejo y mantenimiento de estas áreas, como es el caso de no rayar, no pisar o ensuciar las paredes, no dañar o destruir los jardines, no destruir los objetos de juego y servicio tales como grifos de riego, tapas de válvulas de gas, lámparas, entre otras.
8. El horario de uso del parque infantil es hasta las 6:00 p.m. todos los días.
9. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas en el parque infantil. **(sanción tipo D)**
10. Los equipos instalados en el parque infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de



los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.

11. Las averías o desperfectos de las instalaciones deben ser reportadas a la Administración a la brevedad en que se produzca; con el propósito de procurar su reparación lo antes posible.
12. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área del parque infantil limpia y velar porque no se utilicen envases de vidrio ni queden restos de comidas en los alrededores.
13. No están permitidas las conductas que reflejen comportamientos ajenos a la moral y buenas costumbres.
14. Por higiene y salubridad de los niños del conjunto está prohibido llevar las mascotas a este espacio. **(sanción tipo C)**

SALA INFANTIL Y SALÓN DE JUEGOS

Para hacer del salón de juegos y sala infantil, es obligatorio:

1. Que los menores de edad residentes o invitados estén bajo la absoluta responsabilidad, el cuidado y vigilancia de los padres o un adulto responsable. Responsabilidad que no puede ser delegada ni asumida por el personal de seguridad.

Está Prohibido:

1. El ingreso y utilización del parque infantil por personas mayores de 12 años. **(sanción tipo A). (No aplica a salón de juegos)**
2. Ingreso a la zona lúdica y salón de juegos con mascotas, bicicletas, patines, bebidas, alimentos en general y demás materiales que puedan poner en peligro la integridad de los menores, y/o que deterioren los juegos y/o la grama. **(sanción tipo B).**
3. Los juegos bruscos en esta área. **(sanción tipo B).**

Además

1. La reserva de salón de juegos tendrá un valor de **\$2000 por hora (valor Asamblea 2024)**. y está sometido a disponibilidad
2. Las personas adultas o quienes excedan los parámetros anteriormente establecidos pueden ingresar al área del parque para cuidar a los niños, mas no pueden hacer uso de los juegos infantiles.



3. Este lugar debe permanecer libre de basura y desechos.
4. Los daños ocasionados al parque o sus elementos por los niños residentes y/o invitados, serán sufragados en su totalidad por el propietario o residente.
5. El encargado de la Limpieza cerrará durante el tiempo que se requiera para mantenerlo en óptimas condiciones de aseo.
6. HACIENDA EL PINAR no se hace responsable por accidentes que pudieran ocurrir en esta zona. corresponde a los padres o residentes, estar atentos al uso adecuado de los juegos de los niños.
7. Cualquier anomalía o desperfecto, en los elementos del parque infantil, sala lúdica y salón de juegos, debe ser comunicado a la Administración.
8. El parque infantil, sala infantil y salón de juegos deben permanecer libres de humo. No se permite fumar en estos espacios. **(sanción tipo D)**
9. Cumplir con el reglamento interno de uso y con los horarios establecidos.
10. Ingresar mascotas sin ir sujetas con correa, o sin bozal en caso de que la raza lo requiera. **(sanción tipo D).**



EL GIMNASIO

Para hacer uso del gimnasio es obligatorio:

1. El Gimnasio es para uso y goce exclusivamente de los propietarios y residentes.
2. Realizar y mantener actualizado el registro de usuario en cada UNIDAD PRIVADA.
3. No tener ningún tipo de sanción presente y estar al día por todo concepto en la administración.
4. No encontrarse bajo los efectos de sustancias psicoactivas, enfermo, con síntomas de enfermedades infectocontagiosas.
5. Ingresar con el atuendo y el calzado adecuado, además de una Toalla personal para evitar el contacto de los equipos con el sudor.
6. Dar buen uso a los equipos y en general a los elementos del gimnasio, colocar las mancuernas, pesas, barras y demás implementos en su debido lugar, después de usarlos. Utilice las toallas destinadas para limpiar los equipos después de cada uso.
7. El uso del gimnasio tendrá un valor de **\$30.000** (*valor Asamblea 2024*) mensual por persona. Para uso de invitado tendrá un valor de **\$3000** el día (máximo 1 invitado por residente).

Está prohibido:

1. El ingreso de menores de 12 años sin el acompañamiento de un adulto responsable.
2. Dar un uso inadecuado a los equipos. Recuerde colocar las mancuernas, pesas, barras y demás implementos en su debido lugar, después de usarlos. Utilice las toallas destinadas para limpiar los equipos después de cada uso. **(sanción tipo B)**.
3. El consumo de alimentos, bebidas alcohólicas, sustancias alucinógenas o cigarrillos dentro del gimnasio. **(sanción tipo D)**.
4. El ingreso de mascotas. **(sanción tipo B)**.

Además:

1. Todo usuario deberá velar por el aseo del gimnasio, utilizar los recipientes adecuados para la basura y los elementos de limpieza disponibles.
2. Siempre se respetará y acatará lo dispuesto en el reglamento interno para el uso del gimnasio.



3. Las máquinas se deben utilizar únicamente para lo cual están específicamente diseñadas.
4. No se podrán comercializar ningún tipo de producto dentro del gimnasio.
5. La administración establecerá los derechos y deberes de los usuarios para el debido uso del Gimnasio.

BICICLETEROS

1. El bicicletero es para uso exclusivo de los Copropietarios o Residentes del Conjunto Residencial Hacienda el Pinar.
2. En ningún caso los visitantes podrán hacer uso del bicicletero ubicado en el sótano.
3. Se establece como valor por bicicleta **\$55.000** (*valor Asamblea 2024*), por una vez al año.
4. En todo caso, es requisito para acceder al uso del bicicletero que el Inmueble donde habita el Copropietario o Residente se encuentre a paz y salvo con la Administración por todo concepto, no tenga sanciones de convivencia.

PROCEDIMIENTO PARA USO DEL BICICLETERO

- Se debe solicitar autorización para el uso del bicicletero en la Administración para verificar disponibilidad de cupos.
- Cancelar el valor establecido para el cupo en el bicicletero.
- El Copropietario o Residente que haga uso del bicicletero deberá ubicar su bicicleta en un solo espacio y garantizar que cuenta con la cadena o seguro correspondiente.
- Las bicicletas que no se dejen en los espacios destinados, no son responsabilidad de la administración.

DE LOS PARQUEADEROS

Además de las incluidas en RPH Art. 82. Las siguientes:

1. Los parqueaderos deben conservarse limpios, por lo tanto, los automóviles que por cualquier razón pierdan aceite en los parqueaderos deben ser revisados en forma rápida por sus propietarios para evitar el deterioro de la placa y los accidentes en los sitios de parqueo. **(sanción tipo B)**
2. Los vehículos deben ser parqueados dentro del perímetro que señalan las líneas de demarcación del parqueadero correspondiente, en reversa, para facilitar su evacuación en caso de alguna emergencia **(sanción tipo B)**
3. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha, con luces encendidas. La velocidad permitida a los vehículos dentro del parqueadero es de 10Km por hora. **(sanción tipo B)**
4. Cuando los vehículos estén dentro del Conjunto no deben usar pitos, o equipos de sonido a volúmenes que perturben la tranquilidad de la comunidad. **(sanción tipo B)**
5. Los vehículos, camionetas, motocicletas no deben ser carburados dentro de los parqueaderos. **(sanción tipo B)**
6. No podrán hacerse reparaciones o limpieza a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para remolcar al vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. La infracción a esta disposición dará lugar a una amonestación verbal o escrita, **(sanción tipo B)**
7. No está permitido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada.
8. Las bicicletas, motos u otros vehículos que se dejen en garajes, deben estar ubicados dentro de su área correspondiente (demarcación amarilla), en ningún caso pueden obstaculizar la circulación de personas ya sea para acceder a sus automóviles o para desplazarse dentro de losparqueaderos. **(sanción tipo B)**
9. Por seguridad, no está permitido el uso de bicicletas, patines o patinetas, ni que los niños jueguen en los parqueaderos. **(sanción tipo B)**
10. No está permitido utilizar los parqueaderos para el almacenamiento de muebles, estantes, archivo, materiales o mercancías que impliquen desorden, molestias, inconvenientes o perjuicio al tránsito de los residentes o peligro para estabilidad, salubridad, emergencias o conservación del parqueadero. **(sanción tipo B)**
11. Almacenar, introducir o mantener en los parqueaderos, sustancias líquidas inflamables, elementos tales como caucho natural o sintético, colchones, sillas, mesas, entre otros elementos ajenos a la utilización del parqueadero vehicular, diferente a vehículos.

12. No está permitido ocupar o utilizar parqueaderos que no son de su propiedad o que no tienequilado. (**sanción tipo B**)
13. Por seguridad todo propietario deberá registrar el vehículo, bicicleta o moto en la oficina de administración, si es alquilado diligenciar el contrato, si realiza cambio de vehículo actualizar los datos.
14. Por seguridad los propietarios y/o residentes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados con seguro y evitar dejar en su interior objetos de valor.
15. Todos los usuarios de parqueaderos deben tener las tarjetas de ingreso y salida, el guarda no está autorizado abrir las puertas.
16. En la plataforma solo se puede parquear vehículos pequeños, no está permitido camionetas tipo suv, con platón, estacas, capacidad máxima de 5 personas.
17. Tendrán ingreso vehículos de emergencia, prestadores de salud, deben ser parqueados en los espacios destinados para estos.
18. El encargado del turno de seguridad evaluará los casos particulares para el ingreso de vehículos, con excepciones, como son, transporte de enfermos, adultos mayores, personas con movilidad reducida, entre otros, sin embargo, los vehículos solo pueden permanecer el tiempo necesario para dejar las personas.
19. Los propietarios que, teniendo parqueadero privado, requieran de un parqueadero adicional, deben demostrar que el vehículo que van a estacionar es de su propiedad o núcleo familiar.
20. Los propietarios de parqueaderos privados, que los arrienden a personas que no residen en el conjunto, deben informar a la administración e informar, la persona autorizada y documentos del vehículo que será estacionado, el responsable será responsable del actuar de las personas autorizadas, si no cumplen con el reglamento o causan daños, al conjunto u otros vehículos.
21. Los parqueaderos de uso común solo serán asignados a residentes, se debe estar a paz y salvo por todo concepto, no tener llamados de atención por conductas contra el manual de convivencia, en los anteriores 6 meses de realizada la solicitud.
22. La asignación del parqueadero está sujeta al pago dentro de los primeros 15 días del mes, si reporta mora por cualquier concepto el parqueadero será retirado.
23. Los parqueaderos de zona común ubicados en el sótano son de uso exclusivo de residentes, entregados mediante disponibilidad de acuerdo con las solicitudes, (*valor año 2024*), **vehículo sótano \$120.000, vehículo Plataforma \$109.000, motocicleta \$43.000**, estos valores serán actualizados desde el primero de enero de cada año con el IPC que determine el gobierno nacional.



PARQUEADEROS DE VISITANES

El conjunto cuenta con 37 parqueaderos de visitantes, 23 vehículos, 10 motocicletas, 4 bicicletas ubicados en la plataforma.

1. Serán asignados de acuerdo con el orden de llegada, sujeto a disponibilidad, no se pueden separar puestos.
2. Las tres primeras horas hasta las **10:00 PM** no tienen costo, después de la tercera hora tiene un costo de Dos mil pesos **(\$2.000) por hora o fracción**.
3. En el horario de **10:00 PM hasta las 6:00 AM**, (pernoctar), tiene un único valor de Ocho mil ochocientos pesos Mcte **(\$8.800)**, durante el periodo establecido.
4. Los Invitados podrán parquear el vehículo temporal y únicamente en los parqueaderos determinados para el estacionamiento de visitantes. En estacionamientos asignados temporalmente solo si el residente se lo permite. Y por ningún motivo en estacionamientos asignados temporalmente de otros Residentes sin su autorización
5. La Administración no es responsable por ningún objeto dejado fuera y/o dentro los vehículos de los Invitados ni tampoco de daños ocasionados al vehículo.
6. El Residente o propietario debe recomendar a sus Invitados tomar las medidas de precaución y seguridad que considere necesarias, para la seguridad del vehículo y bienes dejados dentro del mismo
7. El servicio de seguridad, la Administración o el Consejo Administración, están autorizados para llamar a los organismos oficiales de seguridad, cuando lo consideren necesario y sin mediar ningún aviso, notificación o explicación previa, para retirar de HACIENDA EL PINAR al Invitado que deteriore la tranquilidad interna y las buenas relaciones entre vecinos. O que incumpla las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia. **(sanción tipo C)**.
8. De todo incumplimiento de las normas legales y/o internas de HACIENDA EL PINAR, por parte de un Invitado, la Administración consignará y dejará antecedente escrito en el registro de novedades, especificando el hecho, al visitante y al Residente, Dicho registro es obligatorio, en la medida en que permitirá establecer las reincidencias, tanto del visitante como las deficiencias del Residente, en el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en este Manual de Convivencia.
9. Todo Copropietario o Residente es responsable por los daños que él, sus hijos o sus Invitados causen a otro vehículo. La Administración deberá reportar inmediatamente

ante las autoridades competentes el evento y cualquier diferencia que de esto surja, será resuelta por las mismas.

10. La velocidad máxima de los vehículos debe ser 5 Km, durante su permanencia en la zona de parqueo y conducir con prudencia en la zona comunal, se prohíbe y se considera falta grave, el ingresar o salir del parqueadero a velocidades que impliquen riesgo para los mismos.
11. Los visitantes deben cumplir con el manual de uso definido por la administración y consejo de administración.

CAPÍTULO XII SEGURIDAD DE LOS RESIDENTES

Todos tendremos mayor seguridad si se respetan las personas, los bienes y se toman las precauciones pertinentes. Son deberes generales para garantizar la seguridad, entre otros los siguientes:

1. HACIENDA EL PINAR no se hace responsable por las conductas o anomalías debidas a los comportamientos que desacaten las normas legales, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, y las buenas costumbres o las prácticas consideradas necesarias para evitar accidentes.
2. La Administración no es responsable de las consecuencias derivadas de los actos que desconozcan la lógica y el sentido común, tendientes a preservar la integridad y dar seguridad a las personas o sus bienes. Por tal razón, los niños serán cuidados y protegidos de manera personal por adultos responsables respectivamente. Responsabilidad que no es delegable ni es de obligación asumirla a la Administración a título particular e individual.
3. El control de salida de HACIENDA EL PINAR de niños, personas impedidas o con limitaciones sobre el libre albedrío, requiere de una especial atención por parte de los padres y adultos responsables. En ningún momento esta responsabilidad puede ser suplantada ni asumida por el servicio de seguridad interna. El servicio de seguridad sólo podrá hacer un aviso de alerta a los responsables sobre la novedad, cuando tenga conocimiento de un factible descuido en atención a estas personas. Pero eso no implica que tenga la obligación, con respectiva responsabilidad de asumir la obligación primaria del cuidado de dichas personas. Usar el control de acceso para restringir la salida de los Residentes se constituye en una retención indebida y restricción ilegal de las personas. Función que solo pueden ejercer padres y adultos responsables, quienes tienen la potestad natural y/o legal para ello.

4. Los residentes tienen la obligación de contribuir con la seguridad, especialmente en las porterías de acceso y salida de HACIENDA EL PINAR, por lo tanto, deberán seguir los controles que se establezcan para tal fin. Como toda persona que ingresa debe ser identificada para mantener un eficiente control, como medio vital para la seguridad interna, no se permite el uso de las puertas vehiculares para el ingreso o salida de peatones.
5. Dejar a los niños bajo el cuidado de una persona mayor responsable, cuando los padres o sus representantes deban ausentarse.
6. Es responsabilidad de los padres y/o sus representantes, acompañar a los menores o adultos incapacitados para valerse por sí mismos, en las zonas comunes de HACIENDA EL PINAR. La Administración no se responsabiliza de los hechos que puedan causar o afectar a dichas personas por no estar bajo el cuidado, protección y vigilancia, de personas mayores responsables.
7. Para evitar accidentes, las personas responsables no deben permitir que los siguientes elementos; las escaleras entre pisos, a los sótanos, sean usados como lugares de juego. o que se ingresa a las áreas restringidas tales como las cubiertas, cuartos de máquinas, cuarto de cámaras, cuarto de vigilantes, cuarto donde se guardan los insumos de aseo, tanque de agua
8. La responsabilidad de los menores será siempre de los padres y/o sus responsables. Mientras los menores estén en las zonas comunes del conjunto, siempre deben permanecer bajo el cuidado de un adulto responsable.
9. Está prohibido encender fogatas, quemar, fuegos artificiales al interior de HACIENDA EL PINAR en cualquiera de sus áreas privadas o comunes. Solo se permiten las luminarias o velas el día del alumbrado, 7 de diciembre, con las debidas precauciones y normas que indique la Administración. Igualmente, los fogones usados con las necesarias prevenciones, para la preparación de los insumos en navidad o festividades colectivas. **(sanción tipo C).**
10. Está prohibida la enseñanza de conducción al interior de HACIENDA EL PINAR. Los vehículos motorizados deben ser conducidos por personas responsables, que estén en capacidad de hacerlo y con las licencias legales suministradas donde se compruebe su pertenencia, capacidad y vigencia de acuerdo con los permisos establecidos por la autoridad de tránsito. **(sanción tipo C).**
11. Está Prohibido Instalar ventas, negocios para su beneficio o beneficio de terceros, Recibir clases de cualquier deporte en las instalaciones de HACIENDA EL PINAR, sin la autorización expresa del Consejo de Administración, o por mandato de la Asamblea General y coordinación de la Administración, quien se encargará de velar que se cumplan las normas y

reglamentaciones exigidas por la Ley, por este reglamento y demás normas establecidas por la Asamblea General y el Consejo de Administración. **(sanción tipo B).**

12. Está prohibida la exhibición de cualquier tipo de armas en las zonas comunes por parte de los residentes y/o invitados. **(sanción tipo D).**
13. No se permitirá sacar ningún electrodoméstico, maletines, y/o paquetes grandes, mobiliario u otro objeto a personas extrañas o sin autorización escrita. La empresa de vigilancia al servicio de HACIENDA EL PINAR podrá restringir la salida de elementos sin dicha autorización y a adelantar procesos de revisión y/o requisita a trabajadores de áreas comunes, áreas privadas, vehículos y/o invitados, si así lo considera necesario en beneficio de HACIENDA EL PINAR, sus copropietarios y/o residentes.
14. Solo se dejará ingresar a las personas a un apartamento desocupado, con el acompañamiento del Copropietario o por un representante delegado que disponga de autorización directa, personal y escrita, del Copropietario o entidad promotora de finca raíz asignada, en caso de causar daños en las zonas comunes por parte de estas personas, el respectivo pago del arreglo estará a cargo del propietario de la UNIDAD PRIVADA.
15. Sin excepción, ninguna persona ajena a HACIENDA EL PINAR, incluido el personal de servicio doméstico, podrá ingresar sin ser anunciada y/o autorizada previamente por el propietario o residente.
16. El servicio de vigilancia y demás empleados de la Administración, no pueden ser autorizados para mostrar, promover, intermediar o vender las propiedades de HACIENDA EL PINAR.
17. No se permite el ingreso de taxis o vehículos de servicio público, únicamente podrán ingresar cuando en su interior transporten residentes, si y sólo si estos llevan consigo equipaje y/o paquetes que por su volumen y cantidad dificulten su transporte desde la recepción (portería) y/o lleven personas en condición de discapacidad (de manera temporal o permanente) o de la tercera edad que por su condición no puedan desplazarse por sí mismas, los daños que causen estos vehículos, serán asumidos por el residente que hizo o autorizó el ingreso. El vehículo de servicio público solo deberá ingresar a la plataforma y deberá retirarse inmediatamente de HACIENDA EL PINAR una vez las personas desciendan y el equipaje y/o paquetes hayan sido bajados del vehículo.
18. El servicio de seguridad interna tiene la potestad de pedir la acreditación de la calidad de Copropietario, Residente o Invitado, en las zonas comunes, a cualquier persona. Quien no acredite cualquiera de las 3 condiciones, es considerado de intruso factible de un nivel inicial de amenaza contra la seguridad interna y el servicio de seguridad le pedirá,



cordialmente, el desalojo inmediato de HACIENDA EL PINAR, verificando personalmente que se ejecute. En caso de negarse, llamará a la autoridad policial por invasión de propiedad privada.

19. La calidad de Copropietario, Residente o Invitado se establece por medio de los Registros de Control de Propietarios, Registros de Control de Residentes y los Registros de Control de Invitados.
20. En Vacaciones y ausencias prolongadas, los Copropietarios o Residentes deberán reportar a la Administración dicho evento, con el fin de establecer control de acceso a la UNIDAD PRIVADA.
21. El ingreso de domiciliarios no es permitido, se permite el ingreso en casos especiales, en los inmuebles que se encuentren adultos mayores solos, habiten personas con movilidad reducida, personas enfermas, deben avisar a la administración, para que se habilite el ingreso.
22. Solo se permitirá el ingreso de dos domiciliarios a la vez, quienes deben portar chalecos que los identifiquen, deben ser previamente autorizado el ingreso, deben dejar documentó en la recepción.

CAPITULO XIII MANEJO DE LAS BASURAS

1. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas, de acuerdo al **artículo 4 de la resolución 2184 de 2019** debidamente cerradas para evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien las zonas comunes, los colores que se utilizarán para diferenciar las bolsas en las que deberán seleccionarse los residuos serán Blanco, Negro y Verde, así:
 - a. **Blanco:** residuos aprovechables limpios y secos, como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.
 - b. **Negro:** residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros. En esta bolsa o recipiente también deberán disponerse los residuos COVID-19 como tapabocas, guantes, entre otros.
 - c. **Verde:** residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, residuos de corte de césped y poda de jardín, etc.

2. Dentro de los apartamentos, está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

3. Nunca dejar la basura en áreas comunes, ni en los entresijos o escaleras ni siquiera de manera temporal.

4. Todos los propietarios están en la obligación de instruir a las empleadas de servicio sobre normas del manejo de las basuras.

5. Seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la administración para obtener beneficios económicos de descuento por parte del gobierno nacional. Como, por ejemplo:

Papel y cartón: Que podemos separar: Papel impreso en blanco y negro o color, revistas, directorios telefónicos, papel kraft, sobres de manila, cartón corrugado, carpetas de archivo, cubetas de huevos, cajas de cartón, plegable (cajas de crema dental o cereales, etc.), cuadernos, libros.

Que no sirve: Papel químico de fax, papel con residuos orgánicos o aceites, servilletas, pañuelos, papel celofán, papel de adhesivos, calcomanías, papel plastificado, portadas de revistas, papel carbón y de fotografía, papel sanitario.

Vidrio: Que podemos separar: Envases de alimentos y bebidas, botellas de vino, gaseosa, jugos, envases de cosméticos, cristalería y vidrio plano.



Que no sirve: Espejos, bombillos, tubos fluorescentes, envases de productos químicos (medicamentos, agroquímicos).

Plástico: Que podemos separar: Bolsas plásticas secas y limpias (empaques de supermercado de alimentos y aseo), empaque de golosinas, cualquier empaque o elemento plástico como cepillos, juguetes, estuches de cd's, baldes, mangueras e icopor de embalaje.

Que no sirve: Casetes, disquetes, icopor de empaque de alimentos, envases de productos químicos.

Aluminio: Que podemos separar: Metal, latas de conservas, atún; crema de leche, chocolate, gaseosa, refrescos, papel aluminio metalizado, ganchos de alambre, utensilios de cocina, ollas, cobre, chatarra, aluminio, aerosoles, cosméticos (desodorantes, fijadores para el cabello).

Que no sirve: Pilas, baterías, aerosoles de tipo plaguicidas, pesticidas.

Otros: Que podemos separar: Tetra pack.

Que no sirve: Residuos de comida, residuos de barrido, restos de cerámica, madera, residuos quirúrgicos, químicos o sanitarios.

PROHIBICIONES

1. Arrojar en las cañerías domiciliarias y/o comunales, papeles, palos, toallas higiénicas, preservativos, pañales desechables, grasas y demás elementos similares.
2. Arrojar papeles, colillas de cigarrillo y basuras en general en zonas comunes, escaleras, puertas de acceso a los bloques o interiores del Conjunto, fuente, parqueaderos, puntos fijos o en las vías públicas aledañas al Conjunto.
3. Depositar las bolsas de basura frente a la puerta de ingreso a los apartamentos, que estas se encuentren rotas y escurran agua sucia y manchen las escaleras y pisos del interior.
4. Está prohibido utilizar las canecas de las zonas verdes para depositar basura, esta solo se debe depositar en el cuarto de basuras.
5. Arrojar papeles, colillas de cigarrillos o de fósforos u otros objetos o elementos por las ventanas de los interiores.
6. Escribir grafitis, manchar, rayar las paredes, dañar los pisos, los árboles, las lámparas y demás bienes del Conjunto.
7. Manipular los ductos, conexiones o tuberías de gas, agua, o luz.

CAPÍTULO XIV

TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS O MASCOTAS

Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y Ley 2054 de 2020.

Solo 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.

Los tenedores de mascotas deben garantizar:

1. Prevenir y tratar el dolor y el sufrimiento de los animales.
2. Promover la salud y el bienestar de los animales, asegurándole higiene, sanidad y condiciones apropiadas de existencia.
3. Toda persona está obligada a respetar y abstenerse de causar daño o lesión a cualquier animal.
4. Denunciar todo acto de crueldad cometido por terceros de que tenga conocimiento.
5. Mantener el animal en condiciones locativas apropiadas en cuanto a movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene.
6. Suministrarle bebida, alimento en cantidad y calidad suficientes, así como medicinas y los cuidados necesarios para asegurar su salud, bienestar y para evitarle daño, enfermedad o muerte.
7. Suministrarle abrigo apropiado contra la intemperie, cuando la especie de animal y las condiciones climáticas así lo requieran.

En relación con la convivencia y el adecuado manejo y tenencia de mascotas, se deben seguir los siguientes lineamientos, los cuales son de obligatorio cumplimiento, así:

1. Todo residente que tenga una mascota estará obligado a registrarla en la oficina de administración
2. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro de las torres y zonas comunes del Conjunto y fuera de este. (*Numeral 3 Artículo 124 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*) conducta sancionable en los términos de este

manual.

3. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada.
4. Los peros de cuidado especial, de conformidad con lo consagrado en el *Artículo 126 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana* a saber: 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, o que tengan conducta agresiva, deben tener siempre bozal.
5. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o personas cuidadoras, los propietarios deben entregarlas y recibirlas en la portería del Conjunto.
6. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes. (*Numeral 1 Artículo 134 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*).
7. Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota y la tranquilidad de los residentes.
8. Evitar que las mascotas trastornen el descanso de los vecinos con su ladrido, aullido o maullido.
9. Abstenerse de cepillar a su perro en las áreas comunes. Al interior de las unidades privadas deberán tomarse las medidas sanitarias para prevenir la transmisión de zoonosis a los vecinos.
10. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como razas de manejo especial) ante la Alcaldía, en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB -Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, según la Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la secretaria Distrital de Salud de Bogotá.
11. Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su trailla correctamente puesta, las mascotas según el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana que se determinen como raza de manejo especial, debe mantener puesto el bozal. (*Artículo 129° del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*).
12. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.
13. Está prohibido permitir a niños, niñas y adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos. (*Numeral 6 Artículo 134 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*).

14. Todas las mascotas incluidas caninas, felinos, roedores (ratones, hámster, conejos), deben ser anotados en el libro de registro de residentes de la administración del Conjunto y deben estar vacunadas contra la rabia, so pena de ser requeridas para recolección por parte del centro de zoonosis del distrito. Favor registrar su mascota ante la administración con la información descrita.
15. En caso de que una visita traiga una mascota, el copropietario debe responsabilizarse por su manejo.
16. El conjunto cuenta con dos horarios de apertura de la reja al costado del parque para facilitar, el paseo de sus mascotas y que realicen sus necesidades fisiológicas fuera del conjunto, en estos horarios solo se permite la salida e ingreso de las personas tenedoras de mascotas.
17. Cuando la reja este cerrada las mascotas tenedores de mascotas deben salir por la puerta que está ubicada al lado de la entrada de vehículos sótano, para esta puerta debe solicitar la activación del chip de ingreso y salida.

Está prohibido:

1. Dejar circular, incontrolada (sin trailla -correa) o libremente a las mascotas. **(sanción tipo C, de ser recurrente pasará a tipo D)**
2. Cuando sea considerada de raza peligrosa y transitar con ellos por las zonas comunes sin correa y además sin bozal, de acuerdo al reglamento distrital vigente. **(sanción tipo D)**
3. Que las mascotas hagan sus necesidades en los puntos fijos, escaleras, pasillos, recepción, parqueaderos, plazoleta y/o cualquier área de uso social o comunal de HACIENDA EL PINAR. **(sanción tipo D)**.
4. Dejar las mascotas solas en los apartamentos por tiempos prolongados ya que pueden no solo generar ruidos incómodos sino ocasionar condiciones de riesgo, permitir acumulación de excrementos de las mascotas en las zonas comunes o privadas de la UNIDAD PRIVADA. **(sanción tipo D)**.
5. Perturbar la tranquilidad de los demás propietarios al no controlar los ruidos exagerados o molestos y continuos producidos por las mascotas. **(sanción tipo C)**.
6. El entrenamiento de mascotas en las zonas comunes de HACIENDA EL PINAR. **(sanción tipo C)**.
7. Tener mascotas consideradas en vías de extinción, animales silvestres, salvajes, serpientes, lagartos, tarántulas, etc. y en general cualquier animal que no sea considerado como mascota doméstica. **(sanción tipo C)**.
8. Bañar, asear o peinar las mascotas en zonas comunes, balcones, escaleras, pasillo, plazoleta o parqueaderos. **(sanción tipo C)**.
9. El acceso de mascotas a parque infantil, salón lúdico, salón de juegos, y gimnasio. **(sanción tipo C)**.
10. Las mascotas serán alimentadas dentro del apartamento cuidando que no se escape y no cause perjuicios a los residentes. **(sanción tipo B)**

CAPÍTULO XV TRASTEOS Y/O MUDANZAS

Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir del Conjunto lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

2. Todo trasteo deberá comunicarse por escrito a la administración con una antelación de al menos tres (3) días hábiles y presentar antes de efectuarlo la solicitud de mudanza, el PAZ Y SALVO por todo concepto por parte de la inmobiliaria o del propietario del inmueble y ésta expedirá la correspondiente autorización.
3. Para efectuar la mudanza se deberá efectuar un depósito en la administración de 3 SMMLDV, en caso de que se presenten daños se descontará de ese valor. Si el valor del daño supera el costo del depósito, el valor excedente será cargado al departamento respectivo.
4. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar dentro de los siguientes horarios: De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Sábado de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Queda prohibido hacerlos en horas nocturnas, dominicales y festivos.
5. Si 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.
6. Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o finca raíz la administración:
 - A. Mantendrá informada a la arrendadora sobre el estado de cuenta del residente. La arrendadora, finca raíz o inmobiliaria deberá informar a la Administración. si el arrendatario está a paz y salvo con ella.
 - B. Si el arrendatario abandona el inmueble y queda adeudando cuotas y/o multas a la Administración, el propietario del inmueble, de conformidad con lo establecido con la Ley 675 del 2001, será solidariamente responsable con la obligación.
7. Ningún copropietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un apartamento diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.
8. Los daños ocasionados a bienes de la copropiedad correrán a cargo de los propietarios.

CAPÍTULO XVI COMITÉ DE CONVIVENCIA

El comité de convivencia es un equipo que representa a todos los residentes para proyectar una dinámica de autoconstrucción, ejemplo para la comunidad encaminado hacia la sana convivencia exaltando siempre los valores cívicos, éticos y de tolerancia para tener una paz social dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H.

CONDICIONES PARA PERTENECER AL COMITÉ DE CONVIVENCIA

1. Ser propietario, o residente del Conjunto.
2. Tener sentido de pertenencia, voluntad de servicio y entrega a la comunidad.
3. No estar en conflicto de ninguna naturaleza con la comunidad, sus estamentos o alguno de sus componentes.
4. Conocer y estar de acuerdo con los principios, derechos y deberes que componen el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, demás leyes y reglamentos que se dicten posteriormente que competan al Conjunto.

FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

1. Ser el vocero de las reformas que se hagan del presente Manual de Convivencia.
2. Promover actividades para mejorar la convivencia.
3. Proporcionar solución a las partes en conflicto orientándolas a mejorar sus relaciones interpersonales.
4. Asesorar a la Administración en la aplicación de fórmulas de solución en los casos sometidos a su consulta o en desarrollo de actividades que afecten la convivencia.
5. Emitir directrices para una sana convivencia que permita reforzar las buenas relaciones en el conjunto.
6. Diseñar programas y promover la cultura de reciclaje de basuras según normas ambientales, propender por la señalización con los colores universales, los controles de los servicios públicos.

PARÁGRAFO: *En ningún caso el Comité de Convivencia podrá imponer sanciones.*

CONFORMACIÓN

Estará conformado por tres (3) titulares con respectivos suplentes, elegidos para periodo de un (1) año por la Asamblea General de Copropietarios y su participación será ad honorem. De su seno designarán un coordinador que será quien presida y un secretario.

- ✓ La primera reunión se debe realizar en el primer mes de elección, informar a la administración si tienen, solicitudes o requieren apoyo para realizar sus funciones
- ✓ Posteriormente primera reunión sesionará a solicitud de sus usuarios.
- ✓ De estas reuniones se dejará constancia en acta suscrita por los que en el mismo han intervenido.
- ✓ Las reuniones del Comité de Convivencia se deberán efectuar en el Conjunto o en las oficinas del administrador, o de forma virtual, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud escrita que realicen los interesados, éste procederá a notificar a las partes en conflicto dentro de los tres (3) días siguientes a la reunión del Comité.
- ✓ La convocatoria deberá contener un orden del día, la fecha, lugar y hora de la reunión y los nombres de quienes asistirán como invitados. De no ser necesario, no será obligatoria la asistencia del administrador.

FUNCIONAMIENTO

En la reunión se escuchará a las partes quienes podrán presentar fórmulas de arreglo y el Comité presentará igualmente fórmulas de arreglo con el fin de lograr un acuerdo con relación al conflicto. Si se llega a algún compromiso entre las partes, éstas deberán cumplirlo a cabalidad. Si no se llega a un acuerdo en la reunión, las partes contarán con tres (3) días a partir de la fecha de la reunión para analizar las propuestas y pronunciarse por escrito al respecto para llegar a un arreglo. Si vencido este término las partes no se manifiestan, ni se llega a un acuerdo, o si alguna de las partes incumple el acuerdo al que se llegó, se podrá acudir a un Centro de Conciliación o hacer uso de los demás métodos alternativos para la solución de conflictos que se establecen en la Ley.

PARÁGRAFO. *Si alguna de las partes manifiesta que no puede comparecer a la reunión convocada, se citará a una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera convocatoria, fecha en la cual, si el solicitante o el citado de nuevo no comparece, se dejará constancia en un acta de la imposibilidad para celebrar la reunión.*

ACTAS

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

CAPÍTULO XVII SOBRE LAS SANCIONES

AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y GUARDAS DE SEGURIDAD DE HACIENDA EL PINAR

La Asamblea General y el Consejo de Administración reconocen y son solidarios con la autoridad de la Administración y de los guardas de seguridad de HACIENDA EL PINAR, para cumplir y hacer cumplir las normas del presente Manual de Convivencia.

Las sanciones del Manual de Convivencia se aplicarán sin perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar, procurando siempre aplicar en primer lugar la sanción de menor gravedad y aumentando esta conforme los agravantes de la misma.

El incumplimiento de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas en este Manual de Convivencia, dará lugar a sanciones las cuales serán graduadas conforme la reincidencia, y gravedad de la conducta, previo cumplimiento del debido proceso y derecho de contradicción.

Serán impuestas por la Administración de acuerdo con el RPH y el Manual de Convivencia, siguiendo el debido proceso, el derecho a la defensa, la contradicción, la reconsideración y la impugnación. Igualmente deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o la negligencia, así como las circunstancias atenuantes o agravantes. Atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con el nivel de gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Las sanciones se impondrán por el mal uso o abuso con los servicios o los bienes comunes, así como el del mal uso o abuso de los bienes privados, que cause molestias, daños, perturbe la tranquilidad de los Copropietarios y Residentes o atente contra las buenas costumbres, previos descargos del inculpado y valoración de estos conforme a la sana crítica, manifestando desde ya que queda abolida toda forma de responsabilidad objetiva para imponer sanciones.



No está permitido restringir el uso de bienes y servicios esenciales o de aquellos destinados a uso exclusivo, por fuera de lo estipulado en la ley, Reglamento de Propiedad Horizontal o Manual de Convivencia.

Los derechos, bienes y servicios esenciales son:

La pertenencia y asistencia a la Asamblea General, los servicios públicos de agua, energía eléctrica, gas domiciliario, telefonía externa, disposición de basuras. Además, ninguna persona o ente administrativo interno podrá restringir, obstaculizar o negar el acceso a HACIENDA EL PINAR, en forma peatonal y/o vehicular, de las autoridades y las entidades oficiales de emergencia, domicilios de acuerdo a lo establecido en este manual, correspondencia recomendada, asistencia médica o de auxilio.

Con la finalidad de garantizar el debido proceso y la igualdad de oportunidades, el procedimiento sancionatorio se aplicará de manera simultánea cuando se haga necesaria la vinculación de cualquier otro obligado. Condición en razón de la solidaridad legal o convencional a que se refiere el Reglamento de Propiedad Horizontal. Siempre y cuando sea de simultáneo conocimiento, pero sin detrimento de la aplicación de futuras sanciones cuando la responsabilidad compartida o individual de otro responsable sea conocida con posterioridad. Solo el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites y procedimientos legales, podrá establecer las respectivas sanciones, las cuales deberán seguir y aplicarse de conformidad con los criterios y con los procedimientos establecidos.

El incumplimiento de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas en la ley 675 de 2001, en el RPH y en este Manual de Convivencia, darán lugar a sanciones, previo cumplimiento del debido proceso.

CONDUCTAS Y SANCIONES

1. Es obligación indelegable e ineludible de los Copropietarios y Residentes, enterarse del contenido completo del Manual de Convivencia y hacerlo extensivo a los miembros del núcleo familiar e Invitados. Dicha obligación será efectiva desde el mismo momento de la inclusión en Registro de Control de Residentes y/o Registro de Control de Copropietarios. Para ello, la Administración le proporciona una copia electrónica. Recibida la información, el Copropietario y/o Residente se da por enterado de su contenido y obligaciones sin poder aducir desconocimiento como disculpa en la comisión de incumplimientos.
2. El desconocimiento de las normas no exonera de las sanciones a lugar.
3. Teniendo en cuenta la naturaleza de HACIENDA EL PINAR y el objeto del presente Manual de Convivencia, es obligación fundamental para los Copropietarios y/o Residentes, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal establecido en la Ley 675 de 2001, del Reglamento de Propiedad Horizontal, del presente Manual de Convivencia y de las decisiones adoptadas por los órganos de Administración.

4. Las faltas implicarán, además de la obligación de acatar y/o corregir e indemnizar por los perjuicios causados a HACIENDA EL PINAR, a los Copropietarios, a los Residentes o a los tenedores, asumir las consecuencias establecidas en la ley, en el RPH y en el presente Manual de Convivencia.
5. En su mutuo beneficio, la Asamblea General delega en el Consejo de Administración, en forma permanente y hará parte de sus funciones, calificar y aplicar las normas de la Ley 675 de 2001, en el RPH y del Manual de Convivencia siguiendo el debido proceso; y en la Administración, la facultad para verificar notificar y aplicar las sanciones establecidas en este Manual de Convivencia, de acuerdo al debido proceso.
6. Las sanciones se clasifican según el orden creciente de exigencia en: SANCIONES A, B, C, D, E y F.
7. La inasistencia a la Asamblea conlleva a la aplicación de una sanción tipo C, respetando el debido proceso.
8. Las sanciones se clasifican según la compensación económica en: Sanciones no pecuniarias y Sanciones pecuniarias.

OBLIGACIONES PECUNIARIAS

Son todas aquellas que implican una compensación monetaria. Surgen del incumplimiento en el pago de las expensas comunes, ordinarias, extraordinarias y multas. Corresponde a la Administración la aplicación de las Sanciones pertinentes en concordancia con: La Ley 675 de 2001, el RPH, el presente Manual de Convivencia y futuras que rijan a los Copropietarios y siguiendo el debido proceso.

En los procesos ejecutivos legales entablados por la Administración ante los estrados judiciales, para el cobro de expensas ordinarias (Cuotas de Administración), multas u obligaciones pecuniarias, se podrán aplicar todos los procedimientos que se utilizan para el cobro de cartera morosa establecidos en el código de comercio y se reportará a las centrales de riesgo además de que todos los costos que se generen en la ejecución de estos procedimientos, serán cargados al Copropietario moroso y serán aplicados, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así: Pago de sanciones, pago de honorarios de Abogado, pago de intereses de mora, pago de obras a cargo del propietario efectuadas por HACIENDA EL PINAR a su nombre, pago de cuotas extraordinarias y pago de cuotas ordinarias. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia.

Los Copropietarios que, perteneciendo al Consejo de Administración, incurran en moras en las expensas comunes tendrán restricción, suspensión o imposibilidad de participar como miembro del Consejo de Administración de manera inmediata y automática. Los Copropietarios morosos tendrán inhabilidad para ser miembro del Consejo de Administración por el término de un año.

CAPÍTULO XVIII

SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley 675 del 3 de agosto 2001, sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en este Manual de Convivencia, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, o por los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia, dará lugar, previo requerimiento 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 de acuerdo con lo estipulado en el artículo 59 de la ley 675 de 2001:

1. **PUBLICACIÓN DE INFRACTORES:** Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante una semana (o menos o más si lo dispone el consejo de administración) en lugares de amplia circulación del Conjunto.
2. **IMPOSICIÓN DE MULTAS:** Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas cuyo monto en su oportunidad decidirá el consejo de administración o en su defecto la asamblea, 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 a su cargo.
3. **RESTRICCIONES:** Al infractor se le podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones sociales, parqueaderos, salones de juego.
4. Autorizar al Administrador del Conjunto para que inicie las acciones policiales y judiciales necesarias.

PARÁGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Conductas que dan objeto a la aplicación de sanciones, Art. 88 RPH, además de aquellas conductas que expresamente sean señaladas por la Asamblea General de Copropietarios y/o el consejo de Administración, por decisión tomada respetando las mayorías consagradas en RPH, serán consideradas como sancionables, aquellas mediante las cuales se incumplen las obligaciones o se realizan las conductas establecidas como prohibiciones en el RPH y este manual de convivencia.

CAPÍTULO XIX

PROCEDIMIENTO PARA LLAMADOS DE ATENCIÓN Y LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

1. La Administración y/o el comité de convivencia por iniciativa propia o por queja que se le presente, estudiará la(s) actuación(es) que se presumen como causal de sanción, realizando la investigación respectiva por los hechos determinantes, la persona causante y la persona afectada, para determinar el paso a seguir dándole la oportunidad al presunto infractor de efectuar los descargos respectivos mediante comunicación escrita y primer llamado de atención.
2. En caso de reincidencia de la infracción, la Administración y/o el comité de convivencia enviara una segunda comunicación escrita y/o llamado de atención, con el fin de citar al infractor a una Conciliación, herramienta usada para la solución de conflictos.
3. Igualmente, la reincidencia de los hechos podrá ser utilizada por la Administración y comité de convivencia como mecanismo para la amonestación pública, como último paso previo a la aplicación de la sanción económica.
4. Si el copropietario o reincidente hace caso omiso a los anteriores requerimientos, el Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el “Debido Proceso”, impondrá una sanción económica de con los montos establecidos por este manual, cuyo cobro será a cargo de la Administración.
5. La decisión que determina la sanción se entregará en la unidad inmobiliaria privada correspondiente al afectado quedando así notificado.
6. Una vez notificado el residente, dispondrá de un término de tres (3) días hábiles para interponer recurso de Reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de “Reposición” por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación mayoritaria por parte de los miembros del Consejo. Este procedimiento es de Primera y Única Instancia.
7. Cuando la sanción consista en multa, el infractor tiene como plazo máximo para cancelarla en la cuota de administración siguiente, sin perjuicio de los intereses moratorios que se causen.
8. Toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser motivada.
9. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración o un Centro de Conciliación.
10. Las sanciones impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrán ser impugnadas por el propietario o residente sancionado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la sanción y para el efecto serán aplicables los procedimientos consagrados en los procesos abreviados del Código general del proceso.

CAPÍTULO XX DETERMINACIÓN DE LA INFRACCIÓN O FALTA Y MONTO DE LAS SANCIONES

Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y a la reincidencia, las sanciones se clasifican de la siguiente manera:

- Sanción Tipo A: Llamado de atención Verbal.
- Sanción Tipo B: Llamado de atención Escrita.
- Sanción Tipo C: 50% expensa mensual. (mínima)
- Sanción Tipo D: 100% expensa mensual (moderada)
- Sanción Tipo E: 150% expensa mensual (grave)
- Sanción Tipo F: 200% expensa mensual (muy grave)

De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo estipulado en el presente artículo, en el presente Manual y con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2001, el consejo de administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa que de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción (A, B, C, D, E y F) podrán ser desde la mitad del valor de una expensa necesaria mensual vigente hasta el valor de dos (2) expensas necesarias mensuales vigentes. El consejo de administración o la asamblea general podrán variar estos montos según lo considere pertinente y de acuerdo con los topes de ley, tales como un máximo de dos expensas necesarias mensuales vigentes por multa y sin que sumadas las multas sucesivas mientras persista el incumplimiento excedan de diez (10) veces la expensa común mensual a cargo del infractor. Para la imposición de las sanciones se han categorizado 4 niveles de gravedad en las faltas: mínima, moderada, grave y muy grave, las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

PARÁGRAFO 1: Una vez fijada la sanción económica, serán responsables por ello, tanto el residente que cometió la falta como el propietario y/o administradores del bien privado, en todo caso la administración solo trabaja en procura del cumplimiento de lo dispuesto en el presente manual sin perjuicio de las obligaciones que contraen los copropietarios, residentes y/o administradores de los bienes privados.

Multas Establecidas

Falta mínima	50% Cuota de Administración
Falta moderada	100% Cuota de Administración
Falta grave	150% cuota de Administración
Falta muy grave	200% cuotas de Administración

PARÁGRAFO:

- La reincidencia en una falta A y B, la convierte en una falta C mínima.
- La reincidencia en una falta C mínima, la convierte en una falta D moderada.
- La reincidencia en una falta D moderada, la convierte en una falta E grave.
- La reincidencia en una falta E grave, la convierte en una falta F muy grave.

La reincidencia de una falta muy grave será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las diez (10) cuotas de administración o la necesidad de interponer una querrela policial.

¿Qué es una falta?

1. **Falta mínima:** Conductas que afectan en forma leve el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la comunidad que integra la copropiedad.
2. **Falta Moderada:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias del lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad, descanso y salubridad de los residentes del Conjunto.
3. **Falta Grave:** Conductas que atentan señaladamente contra la convivencia entre residentes o que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Tales como las que afectan la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos o acudir a los entes judiciales.
4. **Falta Muy Grave:** Todo acto y/o acción que por sí mismas lesionan y comprometen la seguridad, solidez, tranquilidad o estética del Conjunto y de las personas.

CAPÍTULO XX HABEAS DATA

El CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA EL PINAR P.H, cumplirá con los residentes, propietarios, usuarios y visitantes con los Decretos 1074 de 2015 y 1759 de 2016, así como con las Circulares Externas 001 de 2016 y 001 de 2017 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

En dicha circular menciona que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.26.3.1 de la sección 3 del Capítulo 26 del Decreto 1074 de 2015, son responsables del Tratamiento de datos personales, las personas jurídicas de naturaleza privada que no están inscritas en las cámaras de comercio, como los Edificios, Agrupaciones y Conjuntos Residenciales de Propiedad Horizontal que están inscritas ante las Alcaldías Locales para el caso de Bogotá D.C., las cuales, gracias a que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 090 del 18 de enero de 2018, en el cual reduce el universo de personas jurídicas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), sí bien ya no están obligadas a registrar sus bases de datos ante la Superintendencia, siguen sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 1581 de 2012 para la protección de datos personales, según este nuevo Decreto.

Por esta razón:

- a. Los propietarios y los residentes aceptan al aprobar este Manual de Convivencia la instalación de las cámaras de video vigilancia, tanto las existentes como las que se instalen en un futuro.
- b. Al cumplir con la Ley de Protección de Datos mencionada, la administración comunica a los residentes que necesiten revisar única y exclusivamente lo que atañe a un suceso que afecte su patrimonio o su seguridad que deben solicitar el acceso a la información dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a su acaecimiento. Esto por la capacidad del servidor y porque no está permitido el archivar esta información por tiempo indefinido.