



MANUAL DE CONVIVENCIA

Versión 1.0

Página 1 de 32



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL Manual de convivencia

Conformación del manual

El presente documento se origina como un complementario al reglamento horizontal vigente, que fue asumido por todos los propietarios con la firma de las escrituras de todos y cada uno de los apartamentos que conforman la copropiedad, el mismo tiene por objeto el detallar las normas que permitan lograr la sana convivencia y el uso adecuado de los espacios del conjunto



MANUAL DE CONVIVENCIA

Versión 1.0
Página 2 de 32

Contenido

3

CAPÍTULO I - OBJETIVO GENERAL Y DEFINICIONES	3
ARTÍCULO 1: DEFINICIONES:	3
CAPÍTULO II - OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
CAPÍTULO III - NATURALEZA Y DOMICILIO	7
CAPÍTULO IV - RECURSOS Y PATRIMONIO	7
CAPÍTULO V - DE LOS DEBERES DE LOS TENEDORES Y PROPIETARIOS	7
CAPÍTULO VI - DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	10
CAPÍTULO VII - DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	10
CAPÍTULO VIII - CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	12
CAPÍTULO IX - ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	12
CAPÍTULO X - SOBRE LAS SANCIONES	16
CAPÍTULO XI - SEGURIDAD	19
CAPÍTULO XII - FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD	23
CAPÍTULO XIII - REUNIONES SOCIALES	24
CAPÍTULO XIV - REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO	27
CAPÍTULO XV - REPARACIONES LOCATIVAS	29
CAPÍTULO XVI: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS SICOTRÓPICAS	30
CAPÍTULO XVII - ZONAS COMUNES	30
CAPÍTULO XVIII - DE LOS BIENES DE USO COMÚN	30
CAPÍTULO XIX - PARQUEADEROS	31
CAPÍTULO XX - MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS	33
CAPÍTULO XXI - MASCOTAS	34
CAPÍTULO XXII - MUDANZAS	36
CAPÍTULO XXIII - DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA	37
CAPÍTULO XXIV - SALÓN SOCIAL, BBQ Y PISCINA.	37
CAPÍTULO XXV - REGLAMENTO DEL GIMNASIO	39
CAPÍTULO XXVI – ZONA INFANTIL	40
CAPÍTULO XXVII - DISPOSICIONES FINALES	41

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H. TV 59 A Nro 32 A – 50 – RIONEGRO ANTIOQUIA

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento para imponer sanciones de obligatorio cumplimiento por parte de todos los propietarios y residentes a cualquier título, que están obligados a la estricta observación del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública 2983, el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), Ley anti-ruido (Ley 2450 de 2025) y la normatividad que la adicione, modifique o reglamente el Régimen de Propiedad Horizontal y las normas de convivencia, aplicables para el **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**

INTRODUCCIÓN

La base de la convivencia está asociada con el respeto hacia los demás, razón por la cual el propósito del manual de convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**, es el de indicar las proposiciones que socialmente se tiene como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, de las unidades privadas en la copropiedad.

La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria o tercero que haga sus veces.

PARÁGRAFO: El desconocimiento del presente manual, no lo exime de las responsabilidades, deberes y obligaciones que tienen los titulares presentes en el Artículo 1.

CAPÍTULO I - OBJETIVO GENERAL Y DEFINICIONES

Definir algunos lineamientos para el bienestar colectivo de la copropiedad a través de este Manual de Convivencia el cual es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, La Administración, el Consejo de Administración y los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.** En este documento también se estiman las conductas apropiadas e inapropiadas y los procedimientos, multas o sanciones a que tengan lugar en los que incurren los propietarios o arrendatarios y/o personas dependientes de la unidad residencial correspondiente.

ARTÍCULO 1: DEFINICIONES:

Copropietario: persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No incluye los familiares y amigos de la persona.

Tenedor: persona que ejerce la tenencia sobre el apartamento, ya sea en calidad de arrendatario, locatario entre otros.

Invitado: persona que es autorizada por los copropietarios y/o tenedores para ingresar a la unidad privada.

Visitante: persona invitada por el copropietario, residente o tenedor al conjunto.

Residente: persona que vive permanentemente en un apartamento de la copropiedad.

Administración: persona natural o jurídica que ejerce funciones definidas según la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Consejo de Administración: grupo de copropietarios elegidos por la asamblea que tiene funciones o responsabilidades definidas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal o por la misma asamblea.

Comité de Convivencia: grupo de copropietarios elegidos por la asamblea que tienen funciones o responsabilidades definidas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal o por la misma asamblea.

Régimen de Propiedad Horizontal: sistema jurídico que regula el funcionamiento de la propiedad horizontal.

Reglamento de Propiedad Horizontal: escritura que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Para el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., se encuentra contenido en la Escritura Pública Por definir.

Conjunto de uso residencial: se entiende como la copropiedad constituida por inmuebles de dominio particular que se encuentran destinados exclusivamente a la vivienda de personas.

Bienes privados o de dominio particular: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que integran una copropiedad.

Bienes comunes: partes de un conjunto pertenecientes en común y proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de un conjunto. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se consideran bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: valores mensuales causados por la administración hacia los copropietarios como contraprestación de los servicios requeridos para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad. Para estos efectos se entenderán esenciales las labores necesarias para el mantenimiento, reparación, reposición,

reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes. Las expensas comunes diferentes a las necesarias (extraordinarias) tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría exigida.

Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto.

Propietario inicial: titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal como constructor de un proyecto.

Área privada construida: extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

BBQ: se refiere al espacio al aire libre utilizado para cocinar en una parrilla.

Piscina: espacio destinado a la recreación. Puede ser utilizada por los residentes y sus invitados en los horarios establecidos, cumpliendo con las normas de higiene, seguridad y convivencia.

Salón Social: espacio diseñado para la realización de eventos sociales como fiestas, recepciones, reuniones, banquetes, conferencias u otras celebraciones.

Gimnasio: lugar destinado para la práctica de ejercicio y/o entrenamiento de la condición física. Por lo general en el mismo, se albergan una variedad de equipos y maquinaria especializada que permite a las personas realizar ejercicios y actividades para mejorar su fuerza, resistencia, flexibilidad y salud en general entre otros.

Zonas juegos infantiles: espacio diseñado para realizar actividades recreativas para niños y jóvenes. Es un lugar donde los niños pueden jugar, explorar, aprender y socializar a través de juegos.

CAPÍTULO II - OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H. tendrá como objetivos:

1. Velar por la seguridad, bienestar y sana convivencia de los residentes y visitantes del Conjunto Bosque ceibal que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, para su conservación, mantenimiento y buen servicio.
2. Apoyar el desarrollo de actividades y/o eventos que permitan la integración de nuestra comunidad.

3. Establecer el cumplimiento de derechos y deberes a los propietarios o a sus dependientes de las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H. en el presente manual y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención de autoridades competentes, cuando así se requiera, para el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.
5. Establecer las multas y/o sanciones por el incumplimiento a las normas expresadas en el reglamento de propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

CAPÍTULO III - NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTÍCULO 2: EL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., es una entidad sin ánimo de lucro, sometida al régimen de propiedad horizontal, cuyos apartamentos se destinarán única y exclusivamente para el uso residencial y los parqueaderos como bienes comunes para el estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios, por lo que no podrá destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

ARTÍCULO 3: EL DOMICILIO LEGAL DE CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., es la dirección: Tv 59 A Nro 32 A - 58, y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Código Civil, Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente manual, y demás normas legales sobre la materia.

CAPÍTULO IV - RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTÍCULO 4: Ante alguna eventualidad el consejo de administración, se determinará la posible aprobación de los fondos necesarios para alguna actividad en pro del bienestar común.

ARTÍCULO 5: Los fondos obtenidos se destinarán en forma prioritaria para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación del Conjunto Residencial y con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

CAPÍTULO V - DE LOS DEBERES DE LOS TENEDORES Y PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTÍCULO 6: Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios comunes, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTÍCULO 7: Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los conflictos, asistir a las asambleas generales de copropietarios, difundir y divulgar los reglamentos de propiedad horizontal, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 8: El propietario, residente, tenedor y visitante e invitado estarán sujetos a la normatividad de seguridad y sana convivencia dispuesto en este manual de convivencia. Con base al respeto a todos y cada uno de los participen dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**

ARTÍCULO 9: Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ARTÍCULO 10: Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto las siguientes:

1. Asistir de manera cumplida a todas las citaciones que se hagan para reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Copropietarios, en persona propia o a través de sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum durante las mismas, causará al propietario de la unidad privada una sanción equivalente a una (1) cuota de administración vigente sin necesidad de recurrir al debido proceso, lo que significa que con la simple verificación de la falta por parte de consejo y la administración, dará origen inmediato a la imposición directa de la sanción antes mencionada.
2. Conocer los derechos y deberes de la comunidad residencial, manteniendo consideración y respeto para así exigir reciprocidad.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia y la normatividad vigente en materia de propiedad horizontal y policiva.
4. Cuidar las áreas comunes como zonas verdes, espacios, y bienes o elementos colectivos, en sinergia con la administración para la defensa y buena presentación de estos.
5. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo, administración y demás personal que labora dentro de la copropiedad.
6. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito al correo electrónico o a través de la aplicación implementada por la administración para tales fines. Se aclara que, en todo caso, los escritos deberán ser formulados con respeto, cumpliendo con los tiempos de respuesta establecidos para contestar cualquier PQR.
7. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades. En caso contrario, responderá por todos los daños causados por tal omisión.
8. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

CAPÍTULO VI - DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 11: Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este manual, dentro de las limitaciones allí mismas expresadas.

ARTÍCULO 12: Enajenar, gravar, dar en arrendamiento su unidad privada de manera conjunta con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ARTÍCULO 13: Servirse a su derecho de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ARTÍCULO 14: Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios con voz y voto.

ARTÍCULO 15: Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTÍCULO 16: Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 17: Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 18: Ser escuchado por el Administrador y/o por el Consejo de Administración con cita previa en los horarios laborales definidos para la prestación de este servicio, o presentar quejas, reclamos o sugerencias por inconformidades sujetos a la normatividad, por los canales establecidos y socializados con la comunidad.

ARTÍCULO 19: Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y según lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

ART 20: Ser participe dentro de los órganos que hacen parte en la ejecución de las diferentes actividades del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.** (consejo de administración y de los comités que se conformen para su cumplimiento).

CAPÍTULO VII - DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es un organismo conciliador de la propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., este Comité intentará encontrar o definir maneras de solucionar los conflictos, orientadas a solventar las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

ARTÍCULO 21: FUNCIONES:

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes del Conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona

jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001, del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual.

2. Como requisito de procedimiento para la imposición de las sanciones, En la carta se le da la oportunidad que presente descargos a las instancias establecidas, si no lo hace se continua con el proceso, y se asegurará que la administración haya surtido el debido proceso.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.

ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ

PARÁGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres (3) personas y máximo nueve (9) salvo en aquellos casos en los que la asamblea delegue esta responsabilidad en el consejo como se estipula en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

ARTÍCULO 22: MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

CAPÍTULO VIII - CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 23: Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, basándose en la ley 675 de agosto 3 de 2001, las siguientes:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles privados o de los bienes comunes.
3. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
4. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.
5. Faltar el respeto a los porteros o personal de administración, aseo y seguridad.

CAPÍTULO IX - ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 24: INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios tenedor, visitante, invitado, residente, serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por la descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillos y estupefacientes que afecten a unidades residenciales. Se debe evitar la filtración de estos olores a través de los ductos de ventilación, al ser bienes de uso común.

3. Transportar la basura sin el debido cuidado, donde se evidencie residuos o lixiviados en zonas y áreas comunes.
4. Dejar residuos en el recorrido de transporte de las basuras.
5. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera del depósito y fuera de los contenedores de almacenamiento.
6. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía y Convivencia en las que se contemplan los peligros para la salud de los propietarios o arrendatarios.

ARTÍCULO 25: INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:

1. Ejercer o permitir el ejercicio de la prostitución en las unidades privadas.
2. Actos sexuales practicados con menores de edad.
3. Establecer venta o expendio de sustancias alcohólicas/psicoactivas en las unidades residenciales.
4. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
5. Realizar actos sexuales o exhibicionistas en zonas comunes.
6. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía y Convivencia.

ARTÍCULO 26: INCÓMODAS: Son las contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración como:

1. La emisión de humo, polvo, o exhalaciones nocivas en zonas comunes o en bienes privados que trascienden a zonas comunes.
2. Los ruidos o vibraciones provocados en horas de la noche y la madrugada con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, que generen vibraciones o molestias a los residentes, televisores, teatros, videojuegos, etc.
3. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, Se prohíbe la emisión de sonidos en frecuencias graves o de baja frecuencia provenientes de equipos de audio. Los ruidos se medirán en frente a la puerta de cada apartamento, dando cumplimiento a las disposiciones previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia adoptado mediante Ley 1801 de 2016, en especial, a los límites de presión sonora establecidos en el mismo, a saber, de 65 dB de 7:00 a.m. a 9:00 p.m. y de 45 dB de 9:00 p.m. a 7:00 a.m., tanto en las unidades privadas como en las áreas comunes. (Se aclara que, cualquier cambio en la norma será suficiente para aplicarla bajo el entendido que la misma puede ser actualizada y/o modificada, sin que lo mismo requiera de cambios o aclaraciones a nivel del presente texto).
4. Quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
5. Quién sin permiso o autorización previa de la administración, instale avisos publicitarios de venta o arrendamiento en lugares no autorizadas para tal efecto.
6. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas
7. No se permite el juego de monopatín, circulación en bicicletas, fútbol con balón de fútbol o cualquier otra actividad en las áreas comunes de circulación que impidan el libre tránsito de las personas o pueda llegar a generar accidentes o daños.

8. No se permite el dejar en zonas comunes, o áreas comunes o fachadas, pasillos o escaleras: bicicletas, monopatines, carretillas, materas, matas, motos eléctricas u otro elemento que incomode el acceso a las áreas o zonas comunes.
9. Quien arroje basura u otro objeto a las zonas comunes.
10. Quien estando en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
11. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
12. Utilizar el exterior de las ventanas para colgar, zapatos, ropas, tapetes, o cualquier elemento que sobresalga en la fachada, etc.
13. Utilizar balcones para colgar/poner zapatos, ropas, tapete, se prohíbe colgar ganchos de ropa, se prohíbe elementos que sobresalgan en los balcones.
14. Se prohíbe la ejecución de obras de construcción, remodelación, reparaciones locativas o cualquier tipo de intervención que genere ruidos, vibraciones o afectación a la tranquilidad de los residentes, en horarios no autorizados por la copropiedad o la normatividad vigente

ARTÍCULO 27: PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1. La tenencia de explosivos, pólvora y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o poseedores, incluyendo las posibles inundaciones que se generen por parte de una unidad privada hacia otra o hacia una zona común, mismas que deberán ser acometidas y solucionadas de manera inmediata por el responsable, asumiendo todos los gastos y posibles indemnizaciones a que haya lugar.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener las puertas de evacuación de las zonas comunes despejadas.
5. Tener conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas o extensiones eléctricas desde los bienes privados hacia las zonas comunes
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos arrendatarios o poseedores.
7. Alteración de muros estructurales que afecten la estabilidad, idoneidad del conjunto residencial y de las unidades privadas para su goce según se establece en el manual del propietario suministrado por la constructora.
8. Exceder los límites de las unidades privadas mencionadas en el artículo 93 del RPH de la copropiedad y los notificados el artículo 39 del capítulo XXII.
9. Bloquear tomas de incendio, salidas de emergencia, el daño sobre señalización, y manipulación de las alarmas.
10. El propietario que permita que su mascota, sin importar la especie deambule por el conjunto, sin ningún acompañante ni control, recibirá un llamado de atención inicial por parte de la administración. En caso de la situación se repita, se le convocará al Comité de Convivencia para que el mismo evalúe la intencionalidad de lo sucedido con el fin de emitirle un concepto al Consejo, quienes determinarán la imposición de la multa que para el caso en particular, corresponde a una (1) cuota de administración.

ARTÍCULO 28: ACTIVIDADES DAÑINAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño, no el peligro.

ARTÍCULO 29: PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o al Consejo de Administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el Código de Policía Nacional y de Convivencia, el Régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

Faltas Graves, se consideran según presente documento las INMORALES Y PELIGROSAS	se impondrá una sanción de tres cuotas de administración vigentes.
Faltas Moderadas, se consideran todas las INCOMODAS Y DAÑOSAS	Se impondrá una sanción de dos cuotas de administración vigentes.
Faltas Leves, se consideran todas las INSALUBRES	Se impondrá una sanción de una cuota de administración vigentes.

CAPÍTULO X - SOBRE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 30: Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los propietarios, residentes, o titulares a mención, que participen dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.** y que la Asamblea general de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

ARTÍCULO 31: Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se notificarán y/o cargarán al sancionado en su estado de cuenta según sea el caso. La infracción a cualquiera de las normas establecidas en el presente manual de convivencia y que estén adjuntas, relacionadas o adicionadas, al Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad deberán tener el siguiente procedimiento para aplicar la sanción que va desde un llamado de atención, restricción del uso de áreas comunes no esenciales hasta la aplicación de multas pecuniarias según sea el caso merecerá los siguientes tipos de sanciones:

Por parte de la Administración se envía una carta al infractor especificando la infracción cometida y solicitando cordialmente, que no se cometa nuevamente la infracción.

En el 1er llamado de atención se invita a presentar descargos sea al consejo o comité de convivencia, si es reincidente con la falta se continuará con el proceso sancionatorio, siempre puede presentar descargos con un tiempo prudente

1. Se establece según la falta el tipo de sanción, la cual se cobrará en la próxima mensualidad. Dicha sanción puede ser equivalente a un valor desde una (1) hasta máximo diez (10) cuotas de administración vigentes a la fecha de imposición de esta.

2. Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario infractor, residente o tenedor a cualquier título, en caso de que corresponda.

ARTÍCULO 32: PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

1. Notificación (PQRS, personal de vigilancia, administración) por parte del residente, arrendatario, o tenedor del inmueble afectado por medio de los canales oficiales de la administración.
2. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
3. Cuando se compruebe que existe una infracción, la administración será la encargada de emitir el respectivo llamado de atención por escrito y por los canales oficiales del conjunto al residente.
4. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
5. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
6. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
7. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
8. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.
9. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
10. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia.

En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviado.

PARÁGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días hábiles, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

ARTÍCULO 33: AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA: Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del edificio.

ARTÍCULO 34: CADUCIDAD: La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

ARTÍCULO 35: JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

ARTÍCULO 36: INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO: No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de ellas causales de indignidad.

ARTÍCULO 37: AMIGABLE COMPONEDOR: El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

CAPÍTULO XI - SEGURIDAD

ARTÍCULO 38: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de correspondencia y la minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor para su revisión y verificación.
2. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración. Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:
 - a) Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la asamblea, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
 - b) Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - c) Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.
3. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar al Conjunto a pie, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes y únicamente con autorización del residente de la unidad privada que requiere su ingreso.
4. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso de vehículos de servicio público a los parqueaderos, salvo en casos de emergencia o por condiciones de vulnerabilidad o discapacidad de la persona que desee ingresar.
5. En caso de apartamento en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito o verbal con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.

6. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:
 - a) Formato de Mudanza diligenciado
 - b) Nombre de la compañía.
 - c) Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
 - d) Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
 - e) Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
 - f) Hora de entrada y salida.Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza. El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.
7. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal de obra contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración o propietario y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.
8. No permitir el préstamo de parqueaderos comunes a personas ajenas al Conjunto.
9. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.
10. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad mayor 10 km/pH. dentro del área del Conjunto.
11. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos utilizando mangueras. Hará saber que queda totalmente prohibido que los visitantes y contratistas laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.
12. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por el propietario del apartamento mediante la aplicación establecida para el efecto, por escrito, personalmente o por vía telefónica.
13. El personal de vigilancia revisará a la entrada y salida los vehículos de visitantes junto con el baúl esporádicamente, al igual que personal de servicio doméstico, los días que la administración estipule.
14. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos de visitantes. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificar al conductor para que se estacione de manera correcta.
15. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto a camiones o vehículos que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, o ingreso de vehículos de carga (incluyendo vehículos de acarreo). Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).
16. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.

17. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y no se suministrará información y/o grabaciones a residentes, ni visitantes como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación.
18. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de este último.
19. El allanamiento sólo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la autoridad competente. En este caso se deberá verificar si es posible la autenticidad del allanamiento.
20. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y personal del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través de la aplicación por parte de los propietarios o tenedores de la unidad.
21. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la violación de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.
22. Está prohibida la recepción por parte del personal de la portería de paquetes, cajas, muebles, enseres, electrodomésticos, etc., que no quepan en los casilleros asignados y que además puedan llegar a obstruir las zonas comunes y la recepción del conjunto. En ese sentido, ni la empresa de vigilancia, ni la Administración estarán obligados a recibirlos y serán los residentes quienes deban hacerlo de manera presencial.
23. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.
24. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en las bahías, recibir, entregar o cuidar mascotas.
25. El Personal de vigilancia y recepción están autorizados para: confirmar la salida de todos los niños menores de 12 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores; llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
26. Los contratistas de empresas de servicios públicos serán acompañados permanentemente por un guarda de seguridad.
27. El ingreso de los mensajeros y personal de domicilios estará permitido solo hasta la portería salvo en casos de fuerza mayor.

CAPÍTULO XII - FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 39: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver Reglamento de Propiedad Horizontal).

ARTÍCULO 40: Ocasionar daños, sustraer o destruir los aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 41: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 42: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPÍTULO XIII - REUNIONES SOCIALES

ARTÍCULO 43: Las reuniones sociales que celebren los residentes de CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., deberán enmarcarse en los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás propietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones:

1. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias perderán el derecho al uso de las zonas comunes no esenciales para sus reuniones sociales.
2. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
3. Solo se reserva las zonas con el comprobante del pago de alquiler de estas

PARÁGRAFO: Los arrendatarios o tenedores deberán hacer la solicitud del alquiler de áreas sociales de conformidad con los procesos habilitados por la administración a través de la app y líneas de WhatsApp.

PARÁGRAFO: Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo tres (3) días antes a la fecha de este, en caso contrario se retendrá el 75% del valor del alquiler conforme al artículo 69 del manual de convivencia.

1. Se consideran parte integral del presente manual de convivencia los modelos de carta de solicitud de alquiler.
2. El valor establecido, deberá ser cancelado con una anterioridad de 3 días hábiles a la fecha del evento a través de los medios de recaudo con los que cuente la copropiedad.
3. El horario de uso de la zona comunal será el siguiente: de lunes a jueves, y domingo cuando el lunes siguiente no sea festivo de 9:00 a.m. a 10 p.m. y viernes, sábados y domingos cuando el lunes siguiente es festivo en un horario de 9:00 a.m. a 12:00 a.m.
4. El salón comunal deberá ser restituido a las 8:00 A.M. del día siguiente al evento, de la misma manera como fue recibido, es decir, con base en el inventario suscrito con la administración, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de una (1) cuota de administración vigente, Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o recorredor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior, la administración dará su conformidad, al día hábil de entrega de la zona común.
5. El volumen utilizado será el que establece el Código Nacional de Policía y Convivencia: de 7:01 A.M. a 9:00 P.M. Los decibeles máximos son 65 dB y de 9:01 P.M. a 7:00 A.M. los decibeles máximos son 55dB. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibeles producidos cuando una situación así lo amerite.
6. Cada persona invitada a la reunión deberá ser anunciada y el anfitrión recibirá a su invitado en la recepción.
7. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del Conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.

8. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título serán solidariamente responsables por los daños causados en el desarrollo de la reunión.
9. Previniendo que el valor de las reparaciones fuese superior a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, el arrendador del salón deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a dos (2) meses.
10. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente reglamento.
11. Ante la desobediencia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del conjunto, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.
12. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, sótano, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea General de Copropietarios.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, reserven el derecho de suspender por un periodo el alquiler de la zona al residente que las ha infringido.

ARTÍCULO 44: DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón social tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. El salón social no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
2. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifique lucro o actividades comerciales.
3. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
4. Las áreas aledañas al salón comunal no podrán ser utilizadas para la reunión.
5. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes, los cuales no pueden superar 65 decibeles en el día y 55 decibeles en la noche. No se permite el ingreso de amplificadores de sonido ni equipos similares.
6. Hacer respetar la intervención, en caso necesario, del personal de seguridad de la copropiedad que están haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
7. No permitir que los invitados abandonen el salón, salas Premium, y zona BBQ, para instalarse en las zonas comunes como: recepción de las torres, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, etc.
8. Entregado el salón comunal al solicitante y zona BBQ, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, esta será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente correspondiente al propietario y/o residente que tomó en alquiler el salón comunal.
9. El solicitante entregará salón social y/o zona BBQ en las mismas condiciones como fue recibido

10. En el evento de ser alquilado para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, garajes, gimnasio, etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
11. Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes, pero, en ningún caso lo harán en el sótano.
12. No pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas, ya que los daños causados a las áreas comunes deberán ser reparados inmediatamente por cuenta del propietario infractor. En el evento de no ser resarcidos los daños por parte del propietario, dichas reparaciones las efectuará la Administración con cargo a aquel. Su costo se le facturará junto con las cuotas de administración en el mes siguiente.
13. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto, por lo que la solicitud de alquiler deberá ser presentada directamente por el propietario y será el quien asuma la responsabilidad frente al préstamo del bien común.
14. Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que sugieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá e impondrá el Consejo de Administración, de conformidad con la recomendación que emane del Comité de Convivencia o del informe presentado por el administrador.
15. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial de manera conjunta con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente.
16. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón comunal y BBQ y su monto, origen y forma de aplicación está definido en la sección sanciones del presente manual.
17. Solo se alquilará a mayor de edad, adulto responsable
18. El consejo de administración determinará el valor del depósito y de alquiler si este es requerido

ARTÍCULO 45: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LAS ZONAS SOCIALES: Las sanciones para este tipo de incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso de las zonas sociales hasta por tres (3) meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, perderá el derecho del uso hasta por un (1) año.
3. Multa por un valor equivalente de un (1) cuota de administración vigente.
4. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la Ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPÍTULO XIV - REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO

ARTÍCULO 46: De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 675 de 2001, es obligación de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

ARTÍCULO 47: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a propietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido de lunes a viernes de 8.00 am a 5.00 p.m. y sábados de 8.00 a.m. a 12.00 p.m., que rompa el o equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos (2) a más apartamentos reporten el incidente.

ARTÍCULO 48: Por lo anterior está prohibido, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, y lo establecido por el Código de Policía, perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, televisores, teatros, videojuegos, radios, emisión de sonidos en frecuencias graves o de baja frecuencia, provenientes de equipos de audio y/o instalar discotecas; están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

PARÁGRAFO: En los casos que se incumpla, no se respete y se genere alto volumen superiores a los decibeles establecidos por el Código Nacional de seguridad y convivencia ciudadana, en los equipos antes mencionados se causará una multa de un salario mínimo mensual legal vigente sin perjuicio de las sanciones que imponga la autoridad competente.

CAPÍTULO XV - REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 49: Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas de este. Teniendo en cuenta las recomendaciones descritas en el Manual del propietario suministrado por la Constructora. Que la obra no implique una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble.
2. Realizar un depósito a través de los medios de recaudo con los que cuente la copropiedad según disposiciones definidas en el consejo de administración respecto al valor. y presentar el soporte ante la administración.
3. Finalizada la reparación, la administración comprobará los daños causados en zonas o áreas comunes y de no existir, procederá al reembolso del depósito a través de transferencia 8 días calendario según la programación de la tesorería de la copropiedad.

ARTÍCULO 50: Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 08:00 a.m. a 05:00 p.m., y sábados de 08:00 a.m. a 12:00 p.m., quedando expresamente prohibido adelantar obras, remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Las zonas comunes del Conjunto deberán quedar en perfecto estado de limpieza, así mismo deberá instruirse al trabajador/contratista para que no arroje los desechos por los depósitos de basuras, por las ventanas ni por los sifones u otro tipo de instalaciones. Una vez finalizada la obra, la Administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños

superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato, en el mismo existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título.

ARTÍCULO 51: El ingreso y salida de materiales de construcción se hará únicamente por el acceso vehicular de la portería.

ARTÍCULO 52: Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con responsabilidad para recoger escombros son las empresas de acueducto y aseo.

CAPÍTULO XVI: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS SICOTRÓPICAS

ARTÍCULO 53: El consumo de estas sustancias es perjudicial para la salud, por tal razón queda rotundamente prohibido el consumo de tabaco, bebidas embriagantes, estupefacientes o sustancias psicotrópicas en las zonas o bienes de uso común del Conjunto.

CAPÍTULO XVII - ZONAS COMUNES

ARTÍCULO 54: Del proceder en las zonas comunes:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines y parqueaderos.
2. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
5. La Administración se encargará de ejecutar los mantenimientos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.
6. Los tenedores, residentes, propietarios o título que presente serán responsable de la mascota en las zonas y áreas comunes.
7. Se prohíbe el juego con balones de fútbol, baloncesto, etc.

CAPÍTULO XVIII - DE LOS BIENES DE USO COMÚN

Los propietarios de unidades privadas y tenedores a cualquier título deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

ARTÍCULO 55: Obligaciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren, ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 9:00 P.M. y antes de las 6:00 A.M.

ARTÍCULO 56: Prohibiciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea.

2. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Conjunto, sin autorización previa del Administrador o del Consejo de Administración
3. Abrir la toma de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la Administración y realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos, eléctricos. Sin la debida autorización de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos.
4. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal, hall de ascensores o en los sótanos.
5. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPÍTULO XIX - PARQUEADEROS

ARTÍCULO 57: Está Prohibido usar los Parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etc., no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

ARTÍCULO 58: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las reglas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a las siguientes:

1. Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.
2. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, sirenas, alarmas o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. El mismo procedimiento anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
4. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.
5. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de estos sin la debida aprobación en la Asamblea de propietarios. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.
6. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
7. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los garajes o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros.
8. En dado caso de alguna contingencia para la movilización del vehículo, se deberá evaluar por parte de administración, el ingreso de un vehículo tipo grúa.
9. Está prohibido el ingreso de motos dentro de las unidades privadas.
10. Los carros deben ser estacionados en reversa.

11. No se ubicarán motos, en lo parqueaderos que fueron adjudicados por las unidades privadas en los sótanos.

12. Se prohíbe parquear o ubicar el vehículo, en un parqueadero que haya sido asignado a una propiedad privada.

PARÁGRAFO. En caso de molestias reportadas a la administración, y previo al trámite respectivo, se impondrá las sanciones equivalentes a una cuota de administración vigente

ARTÍCULO 59: Queda prohibido utilizar los parqueaderos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

ARTÍCULO 60: PARQUEADERO DE VISITANTES

1. **Parqueadero de visitantes:** Se cuenta con una cantidad de parqueaderos de visitantes variable, según la necesidad y evaluación que se requiera por parte del Consejo y de la Administración, los cuales estarán identificado.

- El uso de parqueaderos de visitantes es de uso exclusivo de los de los visitantes de los propietarios, tenedores, |residentes.
 - El tiempo de uso, cobro y sanciones para vehículos que usen los espacios de parqueaderos para visitantes tanto de moto como carros serán acordados por asamblea o por consejo si se delega esta decisión. La sanción se aplicará para quienes hagan uso de estos espacios de manera inadecuada o en horarios no permitidos.
 - El registro de ingreso del vehículo se llevará por parte de los guardas quienes se debe definir metodología de control vehicular.
2. En caso de no cumplir las normas descritas, o reincidencia en el incumplimiento de las normas de parqueaderos de residentes y/o visitantes, se perderá el beneficio de uso de este espacio,

CAPITULO XX - MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS

ARTÍCULO 61: Los residentes de **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**, deberán cumplir con la resolución 2184 del 2019 y la normatividad que la modifique, reglamente o sustituya, que ordena la adopción del código de colores, por tal motivo los residentes deberán eliminar sus residuos con la observación estricta de los siguientes parámetros:



1. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas y en el depósito de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en el vestíbulo, ni frente a los inmuebles.
2. Utilizar bolsas plásticas debidamente anudadas, las cuales deben ser llevadas al depósito de basuras y dispuestos en los contenedores respectivos. No deben ser dejadas en el piso ni obstruyendo la entrada del depósito.
3. No deberá arrojarse en el depósito de basuras colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien cerradas; tampoco, deberá sacudirse las bolsas de las aspiradoras en los depósitos de basuras.
4. No arrojar en el depósito de basura materiales como vidrio, madera o sustancias corrosivas, sin el embalaje correspondiente, considerando que, de no hacerse, puedan obstruir u ocasionar un riesgo inminente al personal de aseo de la copropiedad.
5. Las basuras o residuos no podrán depositarse en los pasillos, ni en zonas comunes, parqueaderos, etc., diferentes al cuarto para tal fin.
6. Los residentes depositarán en el cuarto de basuras, las bolsas de gran tamaño y cartones grandes previamente plegados.
7. Está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles o alguna clase de objetos o desperdicios, por las ventanas de las unidades privadas, al hall de uso común del Conjunto o a otros bienes privados.
8. Es facultad de la administración o el consejo definir los mejores horarios para el depósito de basura.

PARÁGRAFO 1: Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, los sótanos hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, dejar muebles, materas y todo tipo de enseres en el exterior de la unidad residencial.

CAPÍTULO XXI - MASCOTAS

ARTÍCULO 62: La tenencia de animales domésticos estará regulada en concordancia con el Código Nacional de seguridad y convivencia ciudadana. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, y otros animales en áreas comunes, así como las conductas asociadas a estos animales y que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las normas legales y de policía pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro de BOSQUE CEIBAL P.H, está limitada a las siguientes condiciones:

1. Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.
2. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla en el conjunto.
3. No mantener animales que por su raza o naturaleza impliquen peligro o molestias para los vecinos, los que se encuentren permitidos, deberán serlo con las debidas condiciones de higiene (vacunas al día) y seguridad (bozal, collar, trailla).

4. Los dueños tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledañas al conjunto.
5. Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes.
6. Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.
7. Los daños ocasionados por las mascotas serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título (de acuerdo al ARTÍCULO 1 del presente manual) de la unidad privada.
8. Los caninos de manejo especial deben estar debidamente registrados en el censo de la alcaldía municipal que garantice que tiene el respectivo permiso
9. Para proceder al registro del canino de manejo especial, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, bienes, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaría de Salud del municipio. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.
10. En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 y las normas que garanticen el bienestar del animal y que regulen la tenencia de mascotas. Artículos 117 y subsiguientes.
11. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
12. Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.

PARÁGRAFO 1. En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de las anteriores conductas y previo el trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título pagará una sanción equivalente a un (1) cuota de administración vigente, se impondrán las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

PARÁGRAFO 2. En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamiento del animal.

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley puede ser denunciado a la Policía Nacional, quien tiene la obligación de hacer respetar estas normas y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

PARÁGRAFO 3. Especies de animales domésticos que pueden mantenerse en las viviendas como mascotas: Se prohíbe la tenencia o ingreso a las viviendas y zonas comunes del conjunto de las siguientes especies animales:

1. Especies de fauna silvestre, entendidas de conformidad con el artículo 249 del Decreto ley 2811 de 1974, como el conjunto de animales que no han sido objeto de domesticación, mejoramiento genético o cría y levante regular o que han regresado a su estado salvaje, excluidos los peces y todas las demás especies que tienen su ciclo total de vida dentro del medio acuático.
2. Especies de animales domésticos o domesticados que, de conformidad con lo previsto en el presente artículo, no puedan mantenerse como mascotas en las viviendas del conjunto, y en

general cualquier especie animal que puedan poner en peligro la salud o el bienestar de los habitantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 129 del Código Nacional de Policía y Convivencia, por decisión de la Asamblea de Copropietarios con la mayoría prevista en dicha norma, se prohíbe la tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos de conformidad con la definición de los mismos contenida en el artículo 126 del mismo Código.
4. Alojamiento: Las mascotas se deben mantener en circunstancias de alojamiento adecuadas en aspectos de bienestar animal, higiene y sanitario, de alimentos y custodia, con el fin de que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.
5. Limpieza de jardines: Es obligación de los residentes o arrendatarios tenedores de mascotas, recoger los excrementos de éstos en bolsas adecuadas y depositarlos en las canecas correspondientes, tanto dentro de sus zonas privadas como en las zonas comunes del conjunto.
6. Zoonosis: Está prohibido sacar las mascotas a realizar sus necesidades fisiológicas en los antejardines vecinos, parques infantiles, vías vehiculares o peatonales o areneras del conjunto. Los propietarios de las mascotas harán uso en la medida de lo posible de sus zonas verdes privadas para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas.
7. Certificado de Vacunación y registro. Todo tenedor de mascotas está en la obligación de radicar en la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**, los certificados de vacunación vigente del animal doméstico que conviva en su inmueble expedido por un veterinario, y a registrar los datos básicos del animal a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al ingreso de la mascota a la vivienda.
8. Identificación Las mascotas deben portar un collar con una placa donde figure claramente:
 - a) Nombre del ejemplar canino o felino.
 - b) Número de celular del dueño.
 - c) Si tiene microchip, mencionarlo.
9. Incorporación de la normatividad sobre protección, manejo y tenencia de mascotas. Se entienden incorporadas al presente reglamento, las disposiciones pertinentes sobre bienestar, protección, tenencia, maltrato, salubridad y en general manejo de mascotas contenidas en la Ley 84 de 1989, el Título XIII “De la Relación con los Animales” del Código Nacional de Policía y Convivencia, y demás disposiciones nacionales y locales aplicables sobre la materia.

CAPÍTULO XXII - MUDANZAS

ARTÍCULO 63: Se deberá enviar carta a la Administración con un mínimo de ocho (8) días hábiles de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha y hora en que va a realizar cualquier mudanza, incluyendo la duración de esta, el número de la unidad privada, el detalle del trasteo y el nombre de la persona que coordinará la realización de esta. El horario del trasteo podrá ser de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p. m y sábados de 8:00 a. m. a 05:00 p. m.

PARÁGRAFO 1. Realizar un depósito a través de los medios de recaudo con los que cuente la copropiedad por según definiciones y plazos definidos por la administración.

PARÁGRAFO 2. Para ser retirado del Conjunto todo electrodoméstico o enser deberá tener autorización del dueño.

PARÁGRAFO 3. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño.

PARÁGRAFO 4. Finalizada el trasteo o mudanza, la administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito a través de transferencia 8 días calendario según la programación de la tesorería de la copropiedad.

CAPÍTULO XXIII - DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ARTÍCULO 64: Los títulos mencionados en el presente capítulo tendrán la observancia de los siguientes parámetros:

1. El ingreso de servicios a domicilio solo se permitirá hasta la recepción del conjunto, deberá acercarse a la portería a recibir el domicilio salvo en casos de fuerza mayor.
2. Se prohíbe el ingreso al parqueadero privado y de visitantes a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilios.
3. Queda prohibida la fijación y distribución o difusión de propaganda, material pop, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Excepto los carteles de arriendo y venta.
4. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.
5. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza.

CAPÍTULO XXIV - SALÓN SOCIAL, BBQ Y PISCINA.

ARTÍCULO 65: Los salones podrán ser alquilados a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con tres (3) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad.

ARTÍCULO 66: Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón comunal, gym, piscina y BBQ, hasta tanto se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

ARTÍCULO 67: Una vez otorgada la autorización, se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del Administrador o personal de seguridad y de la persona que tome en comodato el salón comunal, y BBQ.

ARTÍCULO 68: Se consideran parte integral del presente manual de convivencia los modelos de carta de solicitud de alquiler.

ARTÍCULO 69: La administración está facultada para aplicar los valores acordados por la asamblea o si esta decide delegar esta decisión en el consejo para definir los valores, por concepto de alquiler del salón social y BBQ y otros espacios de uso común definidos por asamblea.

PARÁGRAFO: No se cobrará el uso del salón social para la realización de actividades comunes del CONJUNTO, es decir aquellas en las que participen cinco o más propietarios o residentes y está obligados a entregar los espacios bajo las mismas condiciones en las que fue recibido.

ARTÍCULO 70: El valor establecido, deberá ser cancelado en la cuenta de cobro del mes siguiente.

ARTÍCULO 71: HORARIO DE USO: El servicio de alquiler del salón comunal y BBQ serán definidos por la Administración, el Consejo o por asamblea.

ARTÍCULO 72: DEPÓSITO DE GARANTÍA: El solicitante dejará un depósito de \$150.000 el cual LA ADMINISTRACIÓN establecerá el buen uso de este depósito.

ARTÍCULO 73: DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón social tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. El salón social y BBQ no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
2. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifique lucro o actividades comerciales.
3. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
4. Las áreas aledañas al salón comunal no podrán ser utilizadas para la reunión.
5. El sonido y música debe ser moderado, de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes, los cuales no pueden superar los 65 decibel en el día y 55 decibeles en la noche. No se permite el ingreso de amplificadores de sonido ni equipos similares.
6. Hacer respetar la intervención, en caso necesario, del personal de seguridad de la copropiedad que están haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
7. No permitir que los invitados abandonen el salón, salas Premium, coworking y BBQ, para instalarse en las zonas comunes como: recepción de las torres, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, etc.
8. Entregado el salón comunal y BBQ al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, esta será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente correspondiente al propietario y/o residente que tomó en alquiler el salón comunal.
9. El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido el día siguiente al de realización del evento, y será el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, quien instruirá al Administrador en tal sentido.

10. En el evento de ser alquilado para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, garajes, gimnasio, piscinas etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
11. Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes, pero, en ningún caso lo harán en el sótano.
12. No pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas, ya que los daños causados a las áreas comunes deberán ser reparados inmediatamente por cuenta del propietario infractor. En el evento de no ser resarcidos los daños por parte del propietario, dichas reparaciones las efectuará la Administración con cargo a aquel. Su costo se le facturará junto con las cuotas de administración en el mes siguiente.
13. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto, por lo que la solicitud de alquiler deberá ser presentada directamente por el propietario y será el quien asuma la responsabilidad frente al préstamo del bien común.
14. Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que sugieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.
15. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial de manera conjunta con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente.
16. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón comunal, salas Premium, coworking y BBQ y su monto, origen y forma de aplicación está definido en la sección sanciones del presente manual.

CAPÍTULO XXV - REGLAMENTO DEL GIMNASIO

ARTÍCULO 74: El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para personas mayores de 14 años únicamente. Los menores de 14 años podrán hacer uso de ellos únicamente en compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 75: El interior del gimnasio será monitoreado permanente por una cámara de seguridad.

ARTÍCULO 76: El horario de uso del gimnasio será definido por la administración con el fin de coordinar las respectivas horas de aseo, limpieza y supervisión del uso de las máquinas.

ARTÍCULO 77: El aseo del gimnasio se hará todos los días, por parte de la Administración, en horario de baja ocupación.

ARTÍCULO 78: DISPOSICIONES ESPECIALES. La administración y el Consejo quedan facultados para complementar o modificar estas disposiciones en caso de ser necesarias para asegurar el cuidado de estos equipos y espacios. Como disposiciones especiales se definen las siguientes:

1. La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto en custodia de la administración.

2. La administración deberá llevar un control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que ingresa al gimnasio.
3. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso de este hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
4. Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.
5. Si alguna de las máquinas llegara a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
6. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo ropa apropiada para realizar actividades deportivas. No se admiten personas sin camiseta dentro del gimnasio.
7. El uso de las máquinas, así como de las instalaciones es para uso exclusivo de los propietarios y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.
8. No se permitirá:
 - a) El ingreso de mascotas al área del gimnasio.
 - b) Fumar dentro de las instalaciones.
 - c) Ingresar alimentos sólidos a esta zona.
 - d) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
 - e) Adicionar más pesos a las máquinas del indicado para cada actividad.
 - f) Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio.
 - g) Utilizar juegos distintos a las máquinas dentro del gimnasio.
 - h) Golpear las máquinas y discos.
9. Se debe velar por el uso adecuado de los equipos e instalaciones del gimnasio.
10. Se recomienda a todos los usuarios que se sometan a un reconocimiento médico previo a la práctica deportiva, sobre todo aquéllos que hayan permanecido inactivos durante un período prolongado de tiempo o padezcan alguna enfermedad de carácter crónico. Para hacer uso del gimnasio se deberá diligenciar una declaración de salud en donde se exonere a la copropiedad de cualquier responsabilidad por accidentes o cualquier lesión por el uso de este espacio, esto debe ser de obligatorio cumplimiento para el uso de estas instalaciones.

CAPÍTULO XXVI – ZONA INFANTIL

ARTÍCULO 79: El uso de las zonas de niños y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para uso de niños de hasta nueve (9) años.

ARTÍCULO 80: Todo menor deberá estar acompañado de un adulto que lo cuide, durante todo el tiempo que permanezca la zona de niños no pueden permanecer solos.

ARTÍCULO 81: El horario de funcionamiento de la zona de niños será el definido por la administración.

ARTÍCULO 82: DISPOSICIONES ESPECIALES. La zona de niños tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. El aseo de la zona de niños se hará todos los días, en horario de baja ocupación.

2. Todo juego deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.
3. El uso de los juegos, así como de las instalaciones, son para uso exclusivo de los propietarios y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.
4. No se permitirá:
 - a. El ingreso de mascotas al área de niños.
 - b. Fumar dentro de las instalaciones.
 - c. El ingreso de alimentos sólidos ni bebidas a esta zona.
 - d. Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
 - e. Retirar o llevarse cualquier elemento de la zona de niños.
 - f. Golpear los elementos de juegos.
 - g. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones.

El daño intencional (no por desgaste o accidental, para lo cual se debe llevar un reporte escrito de inspección diaria) será asumido por la unidad privada donde resida el niño o niños causantes del daño.

CAPÍTULO XXVII - DISPOSICIONES FINALES

Recordemos a todos los residentes, propietarios, invitados, o, otros títulos a mención, que tiene el derecho para denunciar ante los organismos de la propiedad horizontal, y que todos somos veedores para manifestar cualquier conducta reportada en este manual.

ARTÍCULO 83: REFORMA. El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior al 70 % más uno de los coeficientes que integran la propiedad. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.**

ARTÍCULO 84: APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente manual fue aprobado en la ciudad de Rionegro, en sesión de la Asamblea ordinaria, el día Por definir, este reglamento hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.