

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA



CAYENA, CIUDAD VERDE Conjunto Residencial

Este documento fue realizado teniendo en cuenta los aportes de la comunidad y el apoyo de la Corporación Responder



SOACHA/CUNDINAMARCA
2019



CONTENIDO

PREFACIO	3
INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I. DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAYENA.....	5
CAPÍTULO II: DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.....	6
CAPÍTULO III: MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA	9
CAPÍTULO IV: DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS.....	10
CAPÍTULO V: DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS	11
CAPÍTULO VI: DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES, BALCONES Y TERRAZAS	12
CAPÍTULO VII: DEL USO DE LOS ASCENSORES	15
CAPÍTULO VIII: DE LOS PARQUEADEROS	15
CAPÍTULO IX: DEL SALON SOCIAL	21
CAPÍTULO X: DEL GIMNASIO	22
CAPÍTULO XI: DEL PARQUE INFANTIL	22
CAPÍTULO XII: DE LAS MUDANZAS.....	23
CAPÍTULO XIII: DEL MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	23
CAPÍTULO XIV: DEL MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS.....	25
CAPÍTULO XV: SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS	26
CAPÍTULO XVI: DE LOS ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS.....	26
CLÁUSULAS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	28
CAPÍTULO XVII: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS	29
CAPÍTULO XVIII: DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN	29
CAPÍTULO XIX: DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL	29
CAPÍTULO XX: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	30

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



PREFACIO

El presente reglamento interno de convivencia tiene como objetivo garantizar los derechos de toda la comunidad del conjunto residencial CAYENA, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este reglamento de convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial CAYENA y sus normas serán de obligatorio cumplimiento para copropietarios, residentes, personal de servicio, y visitantes.

El reglamento interno de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía entre los residentes del conjunto, y su propósito es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben aplicar los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto residencial CAYENA.

El reglamento interno de convivencia es una herramienta utilizada por el administrador, consejo de administración, comité de convivencia, copropietarios, residentes y personal de servicio, para determinar las conductas o actos no permitidos dentro del conjunto residencial CAYENA, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse para corregirlos.

Es necesario comprender que la convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los integrantes de la comunidad del conjunto residencial, la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

La mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de las normas de convivencia y el manejo de conflictos en etapa de mediación corresponde al consejo de administración y/o comité de convivencia de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



INTRODUCCIÓN

La convivencia vecinal se basa en valores como la solidaridad, el respeto, la responsabilidad mutua y la cooperación. El ejercicio de estos valores favorece el sentido de pertenecer a la comunidad y ser considerado miembro de ella. Son también la base del civismo, que se puede entender como el conjunto de cualidades (actitudes y comportamientos) que permiten a los ciudadanos y ciudadanas vivir en comunidad, respetando y aceptando siempre las reglas y los derechos teniendo presente la siguiente frase "No puede existir una comunidad sin un sentido y una práctica de la responsabilidad".

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: *"los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores"*.

El artículo 3, de la misma Ley señala: *"El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley"*.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



**CAPÍTULO I. DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL
REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAYENA**

Las multas y sanciones las establecieron los copropietarios que participaron del taller 'Elaboración Participativa del Reglamento Interno de Convivencia', documento que posteriormente fue revisado con los miembros del consejo de administración y socializado a toda la comunidad, con el fin de recibir aportes y sugerencias. Este documento fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General realizada el día _____, contando con un quorum del ____% del total de los coeficientes de copropiedad, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

5

Las normas consagradas en el presente documento modifican y complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deberán ser cumplidas por los co-propietarios, residentes y visitantes del conjunto.

Atendiendo lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, Artículo 59, Capítulo II, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la misma, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Reglamento Interno de Convivencia, por parte de los co-propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la misma, dará lugar al siguiente procedimiento:

1. Llamado de atención verbal, indicando al infractor sobre el acto cometido, por parte de la administración o los guardas de seguridad; este llamado de atención debe quedar registrado en minuta.
2. Requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
3. Citación al residente infractor, por parte de la Administración y/o el Comité de Convivencia para rendir descargos y dejar por escrito compromisos.
4. Imposición de multa de acuerdo a la gravedad de la falta y publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 59.** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor.
5. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesoria la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (salones sociales, cancha múltiple), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por tres (3) meses más. La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.
6. En el evento de que las sanciones de multa, definitivamente no sean canceladas, se dará aplicación a los artículos 48 y 79 de la ley 675 de 2001.

Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el sorteo de administración y comité de convivencia.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



Las sanciones económicas se verán reflejadas en el recibo del cobro de expensas comunes mensuales, si después de tres (3) cobros aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por medio de las entidades correspondientes.

Sin perjuicio de las atribuciones propias de lo estipulado en la Ley 1801 de 2016 - Código de Policía y Convivencia, el consejo de administración impondrá las sanciones pertinentes a los infractores de las normas contenidas en el presente documento.

Para la imposición de las sanciones se han categorizado 3 niveles de gravedad en las faltas: Leve, Moderada y Grave, las cuales se penalizan de la siguiente manera:

6

FALTA	MULTA
Leve	50% cuota de administración
Moderada	100% cuota de administración
Grave	200% cuota de administración

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes o eventos de integración (celebración de festividades importantes).

Para propietarios y residentes que incumplan reiteradamente la misma norma, de las definidas en el presente documento, se procederá de la siguiente manera:

1. La reincidencia en una misma falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. La reincidencia en una misma falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una misma falta grave, será revisada por parte del consejo de administración y comité de convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.



CAPÍTULO II: DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Son derechos de los propietarios y residentes:

1. 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.
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, el reglamento de propiedad horizontal del conjunto y el presente reglamento, y en general, cualesquier de los actos a que faculta el derecho de dominio.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



3. Servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y si perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la asamblea.
5. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el consejo de administración y este reglamento.
6. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto.
7. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento, vale decir, por un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
8. Solicitar al administrador la expedición de un paz y salvo cuando se realice el cambio o transferencia de tenedor propietario de un bien privado.
9. Elegir y ser elegido en la asamblea general como miembro del consejo de administración, o para cualquier otro cargo dentro de conjunto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto por cuota de administración y demás contribuciones aprobadas por la asamblea general.
10. Examinar los libros de contabilidad del conjunto, siempre y cuando lo solicite en los plazos y términos previstos en el presente reglamento y en la ley.
11. Exigir que se respete el descanso nocturno.
12. Solicitar la imposición de las sanciones aquí consignadas para los infractores del reglamento.

7

Son deberes de los propietarios y residentes:

1. Este Reglamento es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
2. Contribuir con los gastos ordinarios y/o extraordinarios aprobados por la Asamblea, necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reposición de los bienes comunes, cancelando oportunamente la cuota de administración. **Falta Grave**
3. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de la vivienda particular, incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen. **Falta Grave**
4. Destinar la propiedad privada única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automóviles al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y la licencia de construcción. **Falta Grave**
5. Hacerse responsable por los daños que cause él, la familia o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, con 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 reglamento interno de convivencia. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados. **Falta Grave**

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



6. Mantener informada a la administración acerca de su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino. **Falta Leve**
7. Atender cumplidamente con el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la asamblea general y/ o el consejo de administración. **Falta Moderada**
8. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del reglamento de propiedad horizontal y el presente reglamento interno de convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y buen nombre del conjunto residencial, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto.
2. Producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o afecten la salud pública.
3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido el de las personas por las que deba responder.
4. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.
5. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados.
6. Cada propietario y/o residente debe mantener actualizada la información personal que requiera la administración con el fin de garantizar una comunicación oportuna y eficiente, esta información recibirá el manejo de confidencialidad que la Ley Habeas Data indique.
7. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
8. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general propietarios.
9. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones su unidad privada.
10. Cerciorarse que las personas a quienes dé el uso o goce de su bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento.
11. Asistir y participar en las asambleas generales. Una vez citada la asamblea con el lleno de los requisitos, la no asistencia o participación en ellas, o el retiro sin delegación escrita, podrán ser objeto de sanción con multas impuestas al criterio de la asamblea general.
12. Respetar al administrador y a los miembros del consejo y comités cuando en cumplimiento de sus funciones le hagan reparos a su conducta o le notifiquen decisiones que le recuerden el cumplimiento de sus obligaciones.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



Parágrafo 1. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o del presente reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

Parágrafo 2. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier inmueble, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el presente reglamento.

9



CAPÍTULO III: MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados en recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
 - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
 - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor.
 - c. Los guardas de seguridad podrán revisar los paquetes y maletines de quienes ingresen al conjunto con el fin de realizar reparaciones locativas.

Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que presten servicios al interior del conjunto serán autorizados por la recepción, previa consulta con el propietario o arrendatario del inmueble.

2. Están prohibidas las ventas ambulantes al interior del conjunto por parte de personal externo y/o residente o propietario del conjunto. **Falta Moderada**
3. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. Parágrafo 1. Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta Grave**
4. El ingreso de los taxis solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos: la persona pasajera debe identificarse como propietario o residente, a su vez debe justificar por qué es necesario el ingreso del taxi y sólo habrá lugar a ello cuando se trate de: un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, enfermedad, mujeres en embarazo, en caso de lluvia y se esté con menores de edad o cuando se tengan elementos pesados como

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



maletas, mercados u objetos voluminosos o en eventos muy similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento de identidad al conductor, que será devuelto a su salida. **Falta Leve**

5. Está prohibido el ingreso de rutas escolares. **Falta Leve**
6. Está prohibido celebrar contrato con el inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o mal comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el consejo de administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.
7. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos. **Falta Moderada**
8. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. **Falta Grave**
9. 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. **Falta Grave**
10. Está prohibido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta Moderada**
11. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que estos laboren para el conjunto residencial. **Falta Moderada**
12. Está prohibido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del conjunto, ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta Moderada**
13. Está prohibido que los niños jueguen en las áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensores, parqueaderos y similares. **Falta Leve**
14. Los daños ocasionados por los niños serán resarcidos por sus padres de forma inmediata.



CAPÍTULO IV: DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos.

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



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 la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.

1. Está prohibido cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto, terrazas y balcones de los apartamentos. **Falta Grave**
2. Los propietarios y/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 el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse hasta las 12:00 am **como hora máxima**. (Aplica también para terrazas y balcones) **Falta Moderada**
3. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles, así como los originados por el uso de lavadoras, aspiradoras y otros elementos domésticos.
4. Está prohibido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 10:00 pm y hasta las 07:00 am. **Falta Leve**
5. Utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Falta Moderada**
6. Está prohibido suministrar licor al personal que labora al interior de la copropiedad. **Falta Grave**
7. Está prohibido el uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial y no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche ni en la madrugada. **Falta Moderada**
8. Se debe conservar la moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas al interior del apartamento, evitando perturbar la tranquilidad de sus vecinos; se permitirán las serenatas siempre y cuando no excedan más allá de las 12:00 pm y con una duración no mayor a una hora, en los días viernes, sábado y domingos siempre y cuando sea lunes festivo el día siguiente. **Falta Leve**

11



CAPÍTULO V: DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS

En el momento de la entrega del inmueble, la constructora brinda recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que su apartamento y el conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

1. Está prohibido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos o recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial. **Falta Grave**

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



2. Está prohibido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido y/o que perturben el descanso de los vecinos, para ello los horarios establecidos son:

Lunes a Viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sábado 8:00 a.m. a 2:00 p.m.
Domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta Leve**

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas, vidrios de balcones o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. **Falta Moderada**
4. 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 de la Administración y siempre acatando normas ambientales. **Falta Leve**
5. Está prohibido efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del conjunto (regatas). Así mismo, de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al conjunto residencial. **Falta Grave**
6. Está prohibido realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados. **Falta Grave**
7. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de su inmueble, deberán contemplar las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.

12



CAPÍTULO VI: DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES, BALCONES Y TERRAZAS

“Las zonas comunes son para el uso y goce de todos.”

1. Está prohibido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. **Falta Moderada**
2. Está prohibido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby y/o parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento. **Falta Leve**
3. Está prohibido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial perjudicando a los vecinos. **Falta Moderada**
4. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta Leve**
5. Está prohibido transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales. **Falta Leve**

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



6. Está prohibido ubicar en las escaleras de los puntos fijos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética y el tránsito libre y seguro de los residentes. La administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso. **Falta Moderada**
7. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto. **Falta Moderada**
8. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, está prohibido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad. **Falta Leve**
9. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común. **Falta Grave**
10. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y/o balcones. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **Falta Grave**
11. Está prohibido arrojar elementos desde los pisos altos a los patios y terrazas de los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta Moderada**
12. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las puertas, fachadas, balcones, terrazas y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta Leve**
13. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos, terrazas y balcones. **Falta Moderada**
14. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta Leve**
15. Está prohibido dejar en los balcones y terrazas artículos como cajas, materiales de construcción o cualquier tipo de elemento que genere un inadecuado aspecto visual o que se utilice como bodega. **Falta Moderada**
16. Está prohibido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entrada a edificios, parqueaderos y en general en las zonas comunes cuya destinación no sea ésta. **Falta Moderada**
17. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas para mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones o lugares de amplia circulación. **Falta Leve**
18. Está prohibido ensuciar y rayar las paredes, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, parqueaderos y en las áreas verdes o jardines. **Falta Leve**
19. Está prohibido cambiar el color de las barandas de los balcones o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas y balcones, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. **Falta Moderada**
20. Está prohibido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto; así mismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo. **Falta Moderada**

21. Está prohibido realizar comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y manifestaciones eróticas. **Falta Grave**
22. Están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios al interior del conjunto, en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta Grave**
23. Está prohibido fumar en las zonas comunes del conjunto, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. **Falta Moderada**

14

- ❖ **Ministerio de la Protección Social.** Resolución 01956 de Mayo 30 de 2008. "Por el cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco.

Art. 1. Para efectos de la presente resolución se adoptan las siguientes definiciones:

Área Interior o cerrada: Todo espacio cubierto por un techo o cerrado entre una o más paredes o muros, independientemente del material utilizado para el techo, las paredes o los muros y de que la estructura sea permanente o temporal.

Humo de tabaco ajeno o humo de tabaco ambiental: El humo que se desprende del extremo ardiente de un cigarrillo o de otros productos de tabaco generalmente en combinación con el humo exhalado por el fumador.

Fumar: El hecho de estar en posición de control de un producto de tabaco encendido independientemente de que el humo se esté inhalando o exhalando en forma activa.

Lugar de trabajo: Todos los lugares utilizados por las personas durante su empleo o trabajo incluyendo todos los lugares conexos o anexos y vehículos que los trabajadores utilizan en el desempeño de su labor. Esta definición abarca aquellos lugares que son residencia para unas personas y lugar de trabajo para otras.

Lugares públicos: Todos los lugares accesibles al público en general, o lugares de uso colectivo, independientemente de quién sea su propietario o del derecho de acceso a los mismos.

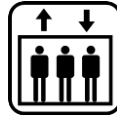
Transporte público: Todo vehículo utilizado para transportar al público, generalmente con fines comerciales o para obtener una remuneración. Incluye a los taxis.

Art. 2. Prohibase fumar en áreas interiores o cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos. **Parágrafo.** Solamente se podrán establecer zonas para fumadores en sitios abiertos o al aire libre.

Artículo 3º. Prohibase fumar en:

- a. Las entidades de salud.
- b. Las instituciones de educación formal, en sus niveles de educación preescolar, básica y media y no formal que atiendan menores de edad;
- c. Los establecimientos en donde se atienden menores de edad;
- d. Los medios de transporte de servicio público, oficial y escolar."

- ❖ **El congreso de Colombia. Ley 1335 de Julio 21 de 2009.** "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."



CAPÍTULO VII: DEL USO DE LOS ASCENSORES

1. Está prohibido que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores. **Falta Moderada**
2. Está prohibido que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en los ascensores, debido a los malos olores que se producen; en caso de que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección del lugar. **Falta Grave**

Sugerencia: Al momento de ingresar al ascensor con mascotas asegúrese que no esté siendo utilizado por otros copropietarios o consultemos primero si no les afecta, ya que hay personas que tienen fobia a las mascotas.

3. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de la misma, el incumplimiento de este ítem dará lugar a una **Falta Grave**
4. Está prohibido sobrecargar el ascensor para lo cual el residente deberá tener en cuenta el peso máximo autorizado de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No podrá ser utilizado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, ya que esto podría ocasionarle rayones o daños en las paredes y/o estructura, la persona que infrinja esta normase hará responsable de los gastos de reparación que sean necesarios. **Falta Moderada**
5. Está prohibido el transporte y depósito de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad. **Falta Grave**
6. Está prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios y residentes el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor. **Falta Grave**
7. Está prohibido mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios. **Falta Moderada**
8. Está prohibido fumar, comer o ingresar a los ascensores con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores. **Falta Grave**



CAPÍTULO VIII: DE LOS PARQUEADEROS

1. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos ajenos, de visitantes y personas con discapacidad. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta Grave**
2. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el responsable cubrirá los gastos de dicho daño.
3. Está prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



- vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros. **Falta Moderada**
4. Para el ingreso y salida al conjunto de motociclistas, los guardas de seguridad solicitaran el retiro del casco para verificar la identidad. El incumplimiento a este ítem dará lugar a una **Falta Leve**
 5. Está prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas y el lavado de los mismos dentro del parqueadero y de la copropiedad. **Falta Moderada**
 6. Está prohibido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad, por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o similares. **Falta Leve**
 7. Está prohibido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta Grave**
 8. Está prohibido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **Falta Leve**
 9. Está prohibido parquear de frente y en forma diagonal así sea dentro del espacio demarcado, ya que puede generar desorientación e inseguridad en los conductores incomodando en los parqueaderos vecinos. **Falta Leve**
 10. Está prohibido parquear en zonas de circulación vehicular, zonas verdes y en áreas cuya prohibición determine la Administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. **Falta Leve**
 11. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado.
 12. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior, puesto que la Administración y el conjunto no se harán responsables de su perjuicio, ni pagarán por sus pérdidas.
 13. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen. **Falta Moderada**
 14. Está prohibido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las entidades correspondientes. **Falta Grave**
 15. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta las molestias que ocasionan tanto a los transeúntes como a los miembros de la empresa de seguridad, lo anterior por lo dispuesto en el Código Nacional de Tránsito. **Falta Leve**
 16. Está prohibido el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta Grave**

17. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro del conjunto será resuelto en términos amigables y el causante deberá asumir el pago de los daños. De no llegar a un acuerdo se acudirán a las instancias legales pertinentes.
18. Está prohibido el uso de los parqueaderos para fines recreativos, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada y aprobada por la asamblea general de copropietarios. **Falta Moderada**

17

La asignación de parqueaderos se realizará bajo la metodología de sorteo que se llevará a cabo cada seis (6) meses en los meses de junio y diciembre.

los llamados de atención por no pago a tiempo de las expensas comunes y parqueadero será así:

- Primer llamado atención por no pago dentro de mes o convivencia
- segundo llamado de atención por no pago dentro del mes o convivencia
- tercer llamado de atención y advertencia de no ingreso más a estacionar por pérdida de ese derecho.
- así mismo no puede participar en el siguiente sorteo.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO 6 MESES
CARRO N° _____ MOTO N° _____**

En la ciudad de Soacha, Cundinamarca a los 01 días del mes de _____ de 2019 reunidos de una parte el Representante Legal como aparece identificado en la firma del presente documento y actuando en representación del conjunto residencial cayena Nit.901-117-416-2 en adelante arrendador Y de otra _____ mayor de edad, vecino de la ciudad de Soacha con domicilio en la calle 15 A N° 36-103 identificado con cedula N° _____, en adelante arrendatario comparecen ambos en su propio nombre y representación, reconociéndose en este acto mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud manifiestan. Que el arrendatario es residente de la unidad residencial en mención en calidad de propietario y/o de arrendatario y que en cualquiera de los casos el dueño del inmueble será enterado por el administrador y obligatoriamente por su arrendatario, que el estacionamiento a arrendar pertenece a las áreas comunes de la unidad y que por lo tanto no es de uso exclusivo ni de propiedad privada de ningún inmueble, razón por la cual siempre estará sujeto al sorteo cada 6 meses con el objeto de formalizar un contrato de arrendamiento sobre el espacio de estacionamiento posterior al sorteo tiene como clausulas y reglas generales las siguientes **CLAUSULAS Primera:** el Arrendador cede en arrendamiento a el arrendatario el espacio de garaje número _____ y _____ del cual ya tiene ficha y debe estar en uso del mismo a partir del día _____ del mes _____ del año 2019. El arrendatario utilizará la cosa arrendada exclusivamente para el estacionamiento del vehículo, sin que pueda ocupar total o parcialmente la plaza de garaje con otro tipo de bienes. **Segunda:** El arrendatario declara Aceptadas las normas de propiedad horizontal, el acuerdo de vecinos y el código de

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



policía que rige el presente contrato, uso y goce del espacio arrendado. **Tercera:** El plazo de duración del presente contrato es el de _____ meses (____) del ____ de _____ al ____ de _____ de 2019 y comenzará a regir a partir del día de la firma del presente contrato. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, una semana antes o el fin de semana inmediatamente anterior se realizará el consejo de parqueaderos de tal manera que el día 01 del siguiente mes solo estacionara donde le corresponda **Cuarta:** EL arrendatario acepta regirse por las siguientes condiciones para el uso y goce del estacionamiento ARTÍCULO ____.

SORTEO Y ASIGNACION Requisitos para participar en el sorteo.

- 1) Participan solo los residentes (propietarios y arrendatarios) que tengan vehículo para su uso, no se permite la asignación de parqueadero con destinación a terceros o personas que no residan en el conjunto.
- 2) Se asignará un solo cupo por apartamento salvo que posea moto y automóvil Todo aquel que desee participar debe estar al día en todo concepto con la administración incluyendo acuerdos de pago con plazo máximo al último día hábil del mes causado.
- 3) los miembros del consejo que cumplan a cabalidad con los requisitos podrán conservar su estacionamiento.
- 4) Los participantes en el sorteo deben acercarse a la administración del conjunto antes en la primera semana hábil del mes que se realizará el sorteo en horario de atención de la oficina con el fin de verificar su estado de paz y salvo con la misma y presentar documentos para participar.
- 5) Documentos para participar: A) Recibo de pago de administración del mes inmediatamente anterior causado. B) Fotocopias y Originales de documentos del vehículo como son: tarjeta de propiedad, soat, revisión tecno mecánica cuando sea necesario según el modelo, C) Licencia de conducción de la persona que va a participar en el sorteo D) Formato de inscripción de asignación de vehículos E) Si es arrendatario fotocopia del contrato de arrendamiento y carta de autorización del propietario donde se avala la participación a este sorteo
- 6) En la última semana del mes inmediatamente anterior al mes del sorteo del parqueadero se publicará el cronograma para participación en el mismo.
- 7) Las inscripciones se cerrarán en el último día operativo de la administración de la primera semana del mes de sorteo.
- 8) Exoneración: los residentes que no han tenido acceso al servicio de parqueadero en el conjunto, por ende, se les asignara de forma automática un cupo.
- 9) Prelaciones: A) Las personas que hayan quedado sin servicio de parqueadero en el sorteo anterior y que para el actual sorteo estén en regla con los requisitos se les asignara un cupo.
- 10) Fecha de Sorteo: se realizará una semana antes del sorteo velando por que sea un horario exequible para la mayoría de participantes.
- 11) Pasado el sorteo se publicara la nueva asignación en la semana siguiente junto con las notificaciones correspondientes a las personas que hayan quedado sin el servicio de parqueadero de tal manera que se dará como fecha límite para la entrega del mismo el último día del mes
- 12) El sorteo se realizará con la herramienta de balotas donde se colocarán los cupos asignados y los cupos retirados, de tal manera que sea el participante quien a su providencia pueda sacar una balota con cupo asignado o una balota sin cupo.
- 13) Este sorteo se realizará por medio de la administración en compañía de un residente que haga las veces de garante del proceso de sorteo.

ARTÍCULO ____. CAUSALES POR LAS CUALES SE PIERDE EL DERECHO A LOS PARQUEADEROS EN EL AREA DE USO COMUNAL TANTO MOTOCICLETAS COMO AUTOMOVILES

- 1) La no utilización del parqueadero sin causa justa en un periodo superior a dos meses.
- 2) Abandono del vehículo en el parqueadero por tiempo superior al establecido en este reglamento (30 días)
- 3) Incumplimiento del pago de cuotas de administración y de parqueadero (desde el tercer mes).
- 4) Toda violación al reglamento de manera reiterada por parte de los usuarios, dará lugar a sanciones, como suspensión del servicio de

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



parqueo de sesenta (60) a ciento veinte (120) días calendario. **PARAGRAFO:** Se considera falta grave, el insultar, agredir, agraviar de palabra o hecho, a las personas que por naturaleza de sus funciones Administrativas deban velar por el cumplimiento de este reglamento; Administrador, Personal administrativo, Miembros del consejo y Vigilantes. Este Reglamento debe quedar incorporado en todos los contratos que se refieren directa e indirectamente a los residentes del conjunto residencial cayena Nit.901-117-416-2, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él, o que por ley pertenecen a ella. **PARAGRAFO:** Para la vigilancia y control de este reglamento se podrá elegir un comité de dos o tres personas propietarias que se encuentren al día en las obligaciones con la administración. Estas personas se encargarán de apoyar al consejo de Administración y representar a los usuarios en este tema. **ARTÍCULO ____.** **PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DE PARQUEADERO TANTO COMUNAL COMO DE USO EXCLUSIVO Y DE VISITANTES** 1) Se prohíbe el parqueo de vehículos de más de una (1) tonelada de capacidad o vehículos que tengan doble llanta en su eje trasero (buses, camiones, colectivos, busetas, tracto mulas, etc.). 2) Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin. 3) Se prohíbe cancelar por adelantado cuotas de parqueadero, a menos que paguen también por adelantado la cuota de administración. 4) Se prohíbe a los residentes, ceder los derechos a terceros, por cualquier concepto, por cuanto los parqueaderos son comunales y asignados de acuerdo a lo establecido en este reglamento. **PARAGRAFO 1:** Los parqueaderos asignados a la vivienda no podrán ser arrendados a terceros u a otros propietarios que se encuentren en mora. **PARAGRAFO 2:** En todo caso y sin excepción alguna no podrá tener otro destino en cuanto a su uso. 5) Se prohíbe a todos los usuarios de los parqueaderos, lavar los vehículos excepto limpiar o polichar, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes, dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes del conjunto residencial cayena Nit.901-117-416-2 o del aseo de sus instalaciones. 6) Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración. 7) Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo así se pague por el servicio, el parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el Propietario dispondrá de treinta (30) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma. 8) Se prohíbe el almacenamiento de combustibles en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor es el responsable por los daños causados. 9) Se prohíbe quedarse en los vehículos sin justificación alguna, utilizar los mismos para realizar deporte o como zona de recreación. 10) Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición. 11) Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos. 12) Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. 13) Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. 14) Se prohíbe el estacionamiento de motos en las zonas de uso exclusivo a no ser que no se esté utilizando para parqueo de automóvil. 15) Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. 16) 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 o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 5 kilómetros por hora al transitar. 17) En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el manual de convivencia y en el reglamento de propiedad horizontal. 18) El mismo sistema 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. 19) Se prohíbe a los niños y adolescentes montar patines, patineta y bicicleta en la zona de parqueadero. 20) Se prohíbe realizar arreglos locativos, mejoras, hacer instalaciones eléctricas en la zona de parqueo. **PARAGRAFO:** Se debe hacer el llamado de atención mediante comunicación escrita al propietario y/o usuario de la zona de parqueo. **Quinta:** Finalizada la duración pactada y, en su caso, las prórrogas, el arrendatario deberá dejar la plaza de garaje a la entera disposición del arrendador, en buen estado de uso, salvo el desgaste normal. **Sexta:** El arrendatario abonará al arrendador en concepto de renta la cantidad aprobada para la vigencia del presente año 2019 de forma Mensual. El pago se realizará dentro de los 10 primeros días de cada mes en la entidad bancaria BANCO AV VILLAS en la cuenta para recaudo de administración indicando su torre y apartamento. **Séptima:** El arrendatario declara recibir la cosa en perfecto estado de utilidad. Por su parte, el arrendador estará obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para el mantenimiento del garaje en perfectas condiciones para su uso normal, y a requerir a la comunidad o el arrendatario en caso de que se realicen obras o limpieza de los mismos. **PARAGRAFO** se realiza excepción con quienes no se les ha entregado limpio el estacionamiento razón por la cual al final se dejará espacio para la firma una vez se realice este lavado. **Octava:** El arrendatario se obliga a poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones o las actuaciones molestas o dañosas de terceros en la cosa arrendada. **PARAGRAFO** No se responde en ningún caso por objetos dejados dentro del vehículo tales como los descritos por la empresa de seguridad, joyas, portátiles o cualquier otro objeto de menor tamaño. **PARAGRAFO** 2 al solicitar videos se debe tener en cuenta que solo serán por motivos de fallas en la seguridad y se debe solicitar máximo un día después, la grabación de estos videos solo dura 7 días y vuelve a grabar por lo que cualquier petición fuera de este tiempo ya no es responsabilidad de administración, para que conste y surta los efectos oportunos, firman arrendador y arrendatario el presente contrato que consta de 01 folios, y que se suscribe mutuamente el 01 de Febrero de 2019 EL ARRENDATARIO PUEDE TOMAR COPIA DEL PRESENTE CONTRATO PARA SU ARCHIVO.

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



EL ARRENDADOR

Andrés Ortiz Ramírez
Representante Legal
C.R Cayena

EL ARRENDATARIO

Nombre _____
C.C. _____
Celular _____
CORREO _____



CAPITULO IX: DEL SALON SOCIAL

Los salones sociales son para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo.

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas.

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Lunes a viernes desde 8:00 am hasta las 8:00 pm
Sábados y Domingos cuando el lunes sea festivo desde 8:00 am hasta las 2:00 am
Los días Domingos desde 8:00 am hasta las 8:00 am

2. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. El residente que realizó la solicitud y lo destinó para cualquiera de dichos eventos será el responsable de los daños que se presenten. **Falta Moderada**
3. Está prohibido realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta Moderada**
4. Está prohibido en todo caso, brindar bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a menores de edad en las reuniones del salón social y demás zonas comunes. **Falta Grave**
5. Está prohibido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente y/o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación. **Falta Moderada**
6. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
7. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta Moderada**
8. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de Abril 7 de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes. **Falta Moderada**



CAPÍTULO X: DEL GIMNASIO

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa y zapatos deportivos.
2. El horario de uso del gimnasio será:
3. Una vez utilizadas las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo, limpiándolas con una toalla y desinfectante por la persona que las utilizó. **Falta Leve**
4. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro residente. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos.
5. El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del conjunto, se permitirá por apartamento el ingreso de 2 personas.
6. Está prohibido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen; emplear palabras descorteses o cualquier tipo de agresiones físicas y psicológicas dentro del gimnasio o en sus inmediaciones. **Falta Leve**
7. Está prohibido ingresar al gimnasio bajo estado de embriaguez o consumo de sustancias alucinógenas. **Falta Grave**
8. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas; se recomienda únicamente el consumo de agua o bebidas hidratantes. **Falta Grave**
9. Está prohibido ingerir alimentos dentro del gimnasio o ingresar envases de vidrio. **Falta Leve**
10. Está prohibido arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin. **Falta Leve**
11. Se deben respetar los turnos para el uso de las máquinas.
12. El uso de las máquinas se realizará por orden de llegada.
13. Está prohibido el ingreso de mascotas al gimnasio. **Falta Moderada**
14. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario.



CAPÍTULO XI: DEL PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:

Temporada Escolar desde 8:00 am hasta las 8:00 pm Vacaciones desde 8:00 am hasta las 8:00 pm

2. Los menores de ocho (8) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil sólo en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres. **Falta Leve**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona del parque infantil. **Falta Grave**

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



5. Está prohibido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta Moderada**
6. Está prohibido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta Grave**
7. Está prohibido montar bicicleta, patines, monopatín, patinetas, vehículos a control remoto de alta velocidad o jugar fútbol, voleibol y baloncesto en el parque infantil y corredores anexos. **Falta Grave**
8. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta Grave**

23



CAPÍTULO XII: DE LAS MUDANZAS

1. El propietario de una unidad privada presentará a la administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado y anexará copia de los documentos requeridos por la administración.
2. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el nuevo residente deberá:
 - a. Solicitar dos (2) días antes de la mudanza en la oficina de administración paz y salvo del inmueble que será ocupado o desocupado.
 - b. Dejar en la Administración con un mínimo de dos (2) días de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
 - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida)

Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.

3. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de dos (2) días hábiles; en dicho escrito (según formato administración) debe aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la administración. (Aplica para entrada y salida)
4. Está prohibido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia. Los horarios establecidos para el conjunto residencial son:

Lunes a Domingo desde 8:00 am hasta las 5:00 pm
Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

Falta Leve



CAPÍTULO XIII: DEL MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



Los residentes que tengan mascotas deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia, para lo cual aplicará.

1. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta Moderada**
2. Está prohibido dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) **Falta Grave**
3. Está prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3) **Falta Moderada**
4. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta Grave**
5. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta Grave**
6. Está prohibido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta Leve**
7. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta Grave**
8. El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. (Título XIII. Cap. III Art. 127). **Parágrafo 1.** Se consideran caninos potencialmente peligrosos los descritos en el Título XIII. Cap. III Art. 126 del Código Nacional de Policía y Convivencia, los cuales deben ser registrados de acuerdo al protocolo del Art. 128 contemplado en esta norma.
9. En general, todos los propietarios y/o residentes responsables o tenedores de caninos potencialmente peligrosos, se acogerán a lo dispuesto en los artículos 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134 del Título XIII. Cap. III.
10. Está prohibido que los propietarios o tenedores utilicen las zonas comunes 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, inclusive si es orina. **Falta Grave**
11. El uso del ascensor estará autorizado para las mascotas. Se podrá utilizar sí y solo sí el ascensor está desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso del mismo. El residente que ingrese con su mascota al ascensor debe cumplir con las normas de seguridad e higiene. El incumplimiento de las mismas ocasionará que se restrinja el uso de ascensor para el residente y su mascota. Si la mascota se orina o defeca en el ascensor, su dueño o tenedor deberá limpiarlo y asearlo, cuidando debidamente la estructura del ascensor. **Falta Grave**

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



12. Está prohibido el ingreso de mascotas a los salones sociales, salón juegos, BBQ y gimnasio. **Falta Moderada**
13. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota al interior de los inmuebles dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3. **Falta Grave**



25

CAPÍTULO XIV: DEL MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes.

Los siguientes comportamientos son contrarios a la habitabilidad, limpieza y recolección de residuos y escombros y por lo tanto no deberán efectuarse:

1. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta Moderada**
2. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta Grave**
3. Está prohibido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta Grave**
4. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta Grave**
5. Está prohibido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta Grave**
6. Está prohibido arrojar basura, llantas, residuos o escombros en las zonas comunes del conjunto. **Falta Moderada**
7. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta Grave**
8. Es deber de los propietarios y/o residentes realizar prácticas de limpieza adecuadas para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles.
9. Está prohibido dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. **Falta Grave**
10. Está prohibido arrojar basura en el césped, bolsas de basura domiciliaria en la papelera del conjunto y/o pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta Moderada**
11. Está prohibido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial. **Falta Grave**
12. Está prohibido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo). **Falta Grave**

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



CAPÍTULO XV: SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS

Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados(as) del servicio doméstico y/o contratistas:

26

1. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la Administración con tres (3) días hábiles de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble. **Falta Moderada**
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
3. Es deber de los residentes entregar a la Administración foto para la elaboración del carné y fotocopia de la cedula, el cual debe ser devuelto una vez finalice su contrato.
4. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando el personal de servicio doméstico y/o contratistas mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada.
5. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.
6. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
7. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas al ingresar al conjunto deberán dejar en portería la respectiva identificación emitida por la Administración del Conjunto que los acredita como tal y retirarla al salir.



CAPÍTULO XVI: DE LOS ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

El propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento, que para efectos del presente reglamento interno de convivencia, se denominará el arrendador, y sus arrendatarios y residentes, estarán obligados a cumplir con la normatividad nacional y local vigente sobre arrendamiento de vivienda urbana, incluida la Ley 820 de 2003, *“por la cual se expide el*

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" y las reformas que sobre la materia se promulguen.

1. Cualquiera sea el tipo de contrato de arrendamiento que se celebre entre el propietario de un apartamento del conjunto y un arrendatario, el propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento, sus arrendatarios y residentes, estarán obligados a cumplir con la normatividad interna del conjunto consignada en el reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno de convivencia, y en las reformas legales de las que sean objeto tales documentos.

2. En todo caso y sin excepción, el propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento será, en su papel de arrendador, el responsable del costo de las multas en que incurran los arrendatarios y residentes de su apartamento, debido al incumplimiento de las normas internas del conjunto, estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente reglamento interno de convivencia. Esta responsabilidad se hará efectiva una vez agotado el debido proceso para el cobro directo de las multas a los infractores arrendatarios y residentes, y siempre y cuando, el propietario haya sido informado por parte de la administración, de la expedición de las mismas en un plazo no superior a los cinco (5) días hábiles posteriores a la expedición de las multas.

Parágrafo 1. Los montos de las multas a las que se hagan acreedores los propietarios y/o residentes de los apartamentos del conjunto, que no sean cancelados por los directos infractores dentro de los plazos estipulados para tal fin, serán sumados a la cuenta de cobro de la cuota mensual de administración de cada apartamento, y deberán ser canceladas, junto con esta en los plazos establecidos. **Parágrafo 2.** Incluso en el caso en que la administración de un apartamento sea cedida a terceros, personas naturales o jurídicas, el propietario del apartamento seguirá siendo, para efectos de la normatividad consignada en el presente Reglamento Interno de Convivencia, el arrendador y directo responsable del costo de las multas en que incurran los arrendatarios y residentes de su apartamento, en caso de que, agotado el debido proceso para el cobro directo de las multas a los infractores arrendatarios y residentes, las multas no sean canceladas.

3. Como indica el **Artículo 3º, del Capítulo II de la Ley 820 de 2003**, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, los contratos de arrendamiento de los apartamentos del Conjunto pueden ser verbales o escritos. En uno u otro caso, arrendador y arrendatario deberán ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:
 - a. Nombre e identificación de los contratantes;
 - b. Identificación del inmueble objeto del contrato;
 - c. Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
 - d. Precio y forma de pago;
 - e. Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
 - f. Término de duración del contrato;
 - g. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario que arriende su apartamento estará en la obligación de remitir por escrito a la Administración, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles anteriores a la mudanza de sus arrendatarios, los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de su arrendatario, en la que se incluya:

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



- a. Nombre y número de identificación del arrendatario,
 - b. Nombre y número de identificación de los residentes autorizados por el propietario,
 - c. Término de duración del contrato,
 - d. Fecha de mudanza,
 - e. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de la cuota mensual de administración,
 - f. Fotocopia de los documentos de identificación de los residentes autorizados por el propietario,
 - g. Número de placa, descripción y nombre del propietario del vehículo automotor propiedad del arrendatario y/o los residentes autorizados,
 - h. Fecha de firma de acta de compromiso de cumplimiento de la normatividad interna del Conjunto, por parte de los arrendatarios y residentes autorizados del apartamento,
 - i. Tipo de contrato celebrado para el arrendamiento del apartamento (verbal o escrito).
2. Carta de autorización de mudanza en la que se especifique la fecha y hora de la mudanza, y el nombre de las personas autorizadas para ingresar al apartamento. Las fechas y horas de mudanzas autorizadas por el propietario, en ningún caso, podrán fijarse por fuera de los horarios estipulados para tal fin en el presente Reglamento Interno de Convivencia.

Recomendación a los propietarios: Con el fin de que para el propietario que desea arrendar su apartamento, sea más fácil dar cumplimiento a la normatividad consignada en el presente Reglamento Interno de Convivencia, referente a arrendamientos, arrendadores y arrendatarios, el conjunto residencial considera como altamente recomendable que los arrendamientos de los apartamentos se realicen mediante la celebración de contratos escritos que incluyan, entre otras, cláusulas que estipulen sobre los siguientes aspectos: Destino del inmueble, Reglamentos Internos del Conjunto Residencial y Canon de Arrendamiento.

CLÁUSULAS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

Los co-propietarios que deseen arrendar su inmueble, deberán anexar al contrato de arrendamiento las cláusulas que se presentan a continuación:

1.) REGLAMENTOS INTERNOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. - EL ARRENDATARIO declara que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al INMUEBLE y las normas y reglamentos vigentes consignados en el Reglamento Interno de Convivencia del Conjunto Residencial _____ dentro del cual se encuentra el INMUEBLE, y que se obliga a respetarlos y cumplirlos en su integridad durante la vigencia de este CONTRATO. EL ARRENDATARIO acepta acatar las sugerencias y recomendaciones de la Administración del Conjunto Residencial Valle de Luna, que tengan como objeto propender por la seguridad, sanidad y bienestar de la comunidad del Conjunto Residencial _____. EL ARRENDATARIO acepta pagar en su totalidad las multas a que él o los demás residentes y/o visitantes del INMUEBLE se hagan acreedores por el incumplimiento de las normas y reglamentos vigentes consignados en el Reglamento Interno de Convivencia del Conjunto Residencial _____.

2.) CANON DE ARRENDAMIENTO. - Aceptan las partes, que EL ARRENDATARIO cancelará a EL ARRENDADOR por concepto de renta mensual por el goce y uso del bien, la suma de (CIFRA EN LETRAS) (\$CIFRA EN NÚMEROS) MENSUALES, valor en el que se encuentra incluido (O NO SE ENCUENTRA INCLUIDO) lo referente al pago por concepto de la administración del Conjunto Residencial _____.



CAPÍTULO XVII: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

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

1. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente y/o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó, pero en ningún caso este poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la asamblea y a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.
2. La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por la Administración en el momento de la Asamblea, con el **100%** del valor mensual de la Cuota de Administración vigente.

29

CAPÍTULO XVIII: DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

Pagar cumplidamente la cuota de administración, ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones.

1. Se realizará un descuento del **5%** a los propietarios y/o residentes que cancelen la cuota de administración entre los días 1 al 10 de cada mes; del 11 al 30 se deberá cancelar el 100% de la misma.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. Ley 675 de 2001. Art. 30. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar. En este caso las personas morosas perderán el derecho a los servicios de administración hasta tanto se pongan al día con sus expensas o realicen un acuerdo de pago con la administración del conjunto. **Parágrafo 1.** Se publicará una lista con los nombres de los propietarios morosos en sitios donde no exista tránsito constante de visitantes.



CAPÍTULO XIX: DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL

**Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial**



1. **ASAMBLEA GENERAL:** La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Ley 675 de 2001. Art. 37.
2. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas (número de miembros según Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto) o sus delegados. Ley 675 de 2001. Art. 53.
3. **ADMINISTRACIÓN:** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. Ley 675 de 2001. Art. 51.

30



CAPÍTULO XX: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

- ✓ **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

Reglamento Interno de Convivencia
CAYENA, CIUDAD VERDE
Conjunto Residencial



1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.
2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.
- ✓ **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.