

REGLAMENTO INTERNO Y/O MANUAL DE CONVIVENCIA

**CONJUNTO RESIDENCIAL TAGUA
HACIENDA FONTANAR DEL RÍO**

REGLAMENTO INTERNO Y/O MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO TAGUA

CONTENIDO

PRIMERA PARTE – INTRODUCCION

- PRIMERO. - GLOSARIO
- SEGUNDO. - MOTIVACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA
- TERCERO. - VALORES Y NORMAS JURIDICAS FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA.
- CUARTO. - OBJETIVO.
- QUINTO. - OBLIGATORIEDAD.
- SEXTO. AUTORIDADES.

SEGUNDA PARTE.- NORMAS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA **TITULO I - DE LAS GENERALIDADES**

- CAPITULO I -DE LOS BIENES PRIVADOS
- CAPITULO II -DE LOS BIENES COMUNES
- CAPITULO III - DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES

TITULO II - DE LAS OBRAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES A LAS UNIDADES PRIVADAS

- CAPITULO I -MODIFICACIONES A LOS INMUEBLES
- CAPITULO II -INTERVENCIONES DE ORNATO Y FUNCIONALES AUTORIZADAS

TITULO III - DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

- CAPITULO I - DE LAS RESTRICCIONES
- CAPITULO II -DE LAS VACUNAS

TITULO IV DEL USO DE ZONAS COMUNES

- CAPITULO I - DEL SALON SOCIAL
- CAPITULO II - DEL GIMNASIO
- CAPITULO III - DE LOS JUEGOS INFANTILES
- CAPITULO IV - DE LAS ZONAS VERDES COMUNES
- CAPITULO V - DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES

TITULO V - DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS, BIENES PRIVADOS Y ZONAS COMUNES

- CAPITULO I - DE LOS VIGILANTES
- CAPITULO II - DEL INGRESO Y LA SALIDA
- CAPITULO III - DE LA CIRCULACION DE VEHICULOS

TITULO VI - DE LA DISPOSICION DE LAS

BASURA TITULO VII - DE LAS MUDANZA

TITULO VIII - DE LOS TENEDORES

TITULO IX – PERGOLAS

TITULO X - DE LOS CONFLICTOS Y SANCIONES

1. CAPITULO I -DEL COMITE DE CONVIVENCIA
2. CAPITULO II -DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS
3. CAPITULO III - DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

REGLAMENTO INTERNO Y/O MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO TAGUA

- **PRIMERA PARTE - INTRODUCCION PRIMERO.**

GLOSARIO

Para el mejor entendimiento del presente manual se ha elaborado el siguiente glosario que contiene las definiciones de los principales términos a los que se hace referencia en su articulado:

1. **Estado inicial de la casa.** - Consiste en las condiciones originales en que fueron entregadas las casas por parte de la Constructora Amarilo y que consta en los documentos de transferencia del dominio y en las respectivas actas de entrega y documentos anexos a la misma.
2. **Obras de ampliación.** - Es obra de ampliación cualquier intervención sobre la casa, que implique incremento en el área construida de ésta, respecto del área que fue entregada por la Constructora Amarilo en el acto de entrega de la vivienda, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo terrazas y áreas sin cubrir o techar.
3. **Obras de Modificación.** - Es obra de modificación cualquier intervención sobre la casa, que implique variación en el diseño arquitectónico o estructural de la casa, sin incrementar su área construida, teniendo en cuenta el diseño original entregado por la Constructora Amarilo en el acta de entrega.
4. **Obras de reforzamiento estructural.** - Es obra de reforzamiento estructural la intervención para reforzar la estructura de la casa, por razones de sismo resistencia, en caso que sea necesario por virtud de intervenciones realizadas sin licencia que hubiesen modificado las cargas iniciales de las viviendas y sus respectivos cálculos estructurales, a fin de acondicionarlos a los niveles legales señalado por la NRS 2010 o la norma que la modifique o sustituya.
5. **Reparaciones Locativas.-** Se entiende por reparación o mejora locativa aquella obra que tiene como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, como el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas; el mantenimiento o la sustitución de aparatos eléctricos, electrónicos, sanitarios, calentadores o en general aquellos necesarios para el correcto funcionamiento de la vivienda.
6. **Fachada.** - Constituye el paramento de las casas, se divide en fachada exterior, fachada interior y fachadas laterales. La fachada exterior es aquella que se encuentra al frente de las viviendas respecto de la vía común que da acceso a las mismas; la fachada interior es aquella que se encuentra frente a los patios o jardines internos de las viviendas y las fachadas laterales, son aquellas que se encuentran frente al aislamiento lateral de las casas vecinas o de bienes comunes de la agrupación. Es objeto de un especial cuidado, porque representa el mayor valor arquitectónico de uniformidad del conjunto, por lo cual deben ser conservadas en su estado original, de color, materiales, acabados, ornato y presentación.

7. **Antejardín.** - Es el área libre privada que se encuentra entre la fachada exterior de las casas y la vía común de acceso a la vivienda. Está limitada por el bien común del conjunto, por lo cual no puede ser objeto de cerramiento alguno y debe mantenerse empedrada, salvo la zona dura destinada originalmente por el diseño arquitectónico para el estacionamiento de vehículos y acceso peatonal a la vivienda.
8. **Jardín o patio interior.** - Es el área libre sin cubrir, localizada entre la fachada interior y el lindero posterior de los lotes. Debe mantenerse sin cubrimiento alguno y empedrado, salvo las zonas destinadas a BBQ, terraza y casas de muñecas, canchas baloncesto, conforme lo señalado por el Manual de Convivencia y el reglamento de propiedad horizontal de conjunto residencial TAGUA.
9. **Aislamiento Lateral.** - Es la zona libre sin techar o cubrir que se encuentra entre la fachada lateral de las casas y el lindero lateral de los lotes. Debe permanecer sin cubrir y empedrado, salvo la zona dispuesta para acceso a la zona de lavandería y zonas de BBQ., conforme al presente Manual de convivencia y al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial TAGUA.
10. **Zonas duras libres.** - Constituyen las zonas no empedradas sin cubrir o techar, que se contraen al acceso original vehicular y peatonal a las casas, las zonas de acceso a la zona de lavandería y BBQ, la terraza en patio posterior y casas de muñecas aprobadas conforme al presente Manual, sin sobrepasar el 9% del área del lote incluyendo la zona de pérgola.
11. **Área de lote.** - Es el área privada del lote, que se encuentra descrita en los planos de propiedad horizontal, en el reglamento de propiedad horizontal y en el certificado de tradición y libertad para cada lote individualmente considerado.
12. **Área construida.** - Es la suma total de las zonas edificadas de la vivienda bajo cubierta, incluye los garajes cubiertos y las pérgolas en Patio o Jardín interior.
13. **Índice de ocupación.** - Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada en edificación en primer piso bajo cubierta. En el municipio de Cajicá se expresa sobre el área neta urbanizable de la agrupación, que incluye áreas privadas y comunes. En el presente Manual se indican los índices de ocupación ya trasladados a cada uno de los lotes a prorrata de su área.
14. **Índice de construcción.** - Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida.
15. **Cerramiento.** - Es la estructura física que cierra los lotes respecto de sus linderos. En el Conjunto Residencial TAGUA, solo se puede realizar con setos de Eugénias en las condiciones de localización, alturas y volumetrías señaladas en el presente Manual. Es prohibido el cerramiento respecto de los vértices de la fachada exterior de las casas, frente a la vía común del conjunto.

16. **Bienes comunes.** - Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de las casas, 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.
17. **Bienes privados.** - Son los lotes debidamente delimitados en los planos de propiedad horizontal y en el reglamento de propiedad horizontal, junto con sus construcciones aprobadas en las licencias de construcción.
18. **Bienes comunes esenciales.** - Son los bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes privados.
19. **Bienes comunes generales.** Los bienes comunes generales, son aquellos no indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto.

SEGUNDO. MOTIVACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

20. La Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Tagua Propiedad Horizontal, en adelante el Conjunto, que hace parte de la Agrupación de Vivienda Urbanización Hacienda Fontanar del Río, en adelante la Hacienda, aprobó el día XXXXXX (XX) de XXXXXX de 2018 el presente Manual Interno de Convivencia y la reglamentación especial, que regula las relaciones entre los copropietarios del Conjunto para la convivencia armónica de sus miembros.
21. El presente Manual de Convivencia nace como un esfuerzo para establecer un conjunto de normas complementarias a los reglamentos de propiedad horizontal, tanto de la Agrupación Hacienda Fontanar, como del Conjunto Tagua, para buscar la armonía de los copropietarios y/o residentes través del reconocimiento de la verdad, la palabra, la tolerancia, el perdón, la corrección fraterna y el respeto; reconociendo que somos diferentes y por tanto debemos acatar una normas mínimas para la adecuada coexistencia.
22. Convivencia es la acción de convivir (vivir en compañía de otro u otros). En su acepción más amplia, se trata de un concepto vinculado a la coexistencia pacífica y armónica de grupos humanos en un mismo espacio, en las cuales, el respeto y la solidaridad son valores imprescindibles. 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".

23. 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".
24. Por otra parte, el derecho de propiedad, cuando se encuentra sometido al régimen especial de la propiedad horizontal, se encuentra limitado por las reglas de la ley, del reglamento de propiedad horizontal y del Manual de convivencia, como instrumentos reguladores, que permiten la coexistencia de la propiedad privada con la propiedad común.
25. Este Manual de Convivencia, establece mínimas y elementales normas a las que debemos someternos como comunidad organizada, cuyos integrantes poseen alto grado de formación social y académica, que nos obliga a actuar con respeto como principio fundamental de comportamiento.
26. Estas normas deben ser conocidas e interiorizadas por cada uno de los miembros de la comunidad de TAGUA, para que su práctica sea realizada por convicción y transmitida a nuestros NIÑOS con su explicación y nuestro ejemplo, y no como consecuencia de su capacidad coercitiva.
27. La conservación y crecimiento patrimonial de los bienes que conforman el conjunto TAGUA, depende en gran medida del cumplimiento de estas normas, que buscan la armonía arquitectónica, ambiental y paisajística del conjunto; y la protección estructural y física de todos los inmuebles como un solo elemento urbano, cuyo mantenimiento y conservación debe ser unificado y coordinado.

TERCERO. - VALORES Y NORMAS JURIDICAS FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA.

Son valores fundamentales para la convivencia ciudadana:

- a) La corresponsabilidad entre los administrados y sus autoridades para la construcción de convivencia.
- b) El sentido de pertenencia al Conjunto.
- c) La confianza como fundamento de la seguridad.
- d) La solución de los conflictos mediante el diálogo y la conciliación.

- e) La responsabilidad de todos en la conservación del ambiente, el espacio común, la seguridad y el patrimonio cultural.
- f) El fortalecimiento de estilos de vida saludable.
- g) El mejoramiento de la calidad de vida, el desarrollo humano sostenible, la vocación de servicio y el respeto de las autoridades.
- h) Para lograr que la convivencia sea armoniosa es preciso observar y respetar una serie de derechos, deberes y prohibiciones que están regidos por los principios consagrados en nuestra Constitución Política, el Código Nacional de Policía, la Ley 746 de 2002 (julio 3) en lo referente a Mascotas, el Código Nacional de Tránsito Terrestre, Ley 769 de 2002 (agosto 06), el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de agosto 3 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Vivienda Urbanización Hacienda Fontanar del Río, escritura público No. 226 del 24 de Enero de 2007, protocolizada en la notaria 45 del círculo de Bogotá y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Tagua, escritura pública No.00385 del 17 de Marzo de 2017, protocolizada en la notaria 71 del círculo de Bogotá D.C.
- i) Por otra parte, en cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política, los inmuebles de encuentran sometidos al respeto por el derecho urbano, consagrado en la ley 9 de 1.989, la ley 388 de 1.997, el Decreto Único Compilatorio 1077 de 2.015, el Plan de Ordenamiento Territorial de Cajicá contenido en el Acuerdo 21 de 2008, por cuyo efecto, este manual consagra normas sobre la intervención de los inmuebles privados y comunes, de conformidad con el citado régimen legal.
- j) Finalmente, cuando existan contradicciones entre el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Vivienda Urbanización Hacienda Fontanar del Río, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Tagua y en el Presente Manual de Convivencia, se aplicarán las normas conforme a su jerarquía normativa, cuyo orden es el anteriormente descrito.

CUARTO. -
OBJETIVO.

- k. Identificar, consagrar y regular el ejercicio de los derechos, deberes y prohibiciones de los copropietarios y/o residentes sobre los bienes privados, los bienes comunes generales, los bienes comunes esenciales, las zonas privadas construidas y las zonas privadas libres sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto, con fines de Convivencia armónica y pacífica.
- l. El presente Manual de Convivencia complementa el reglamento de propiedad

horizontal del Conjunto Residencial Tagua consagrado en la escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Tagua, escritura pública No.00385 del 17 de marzo de 2017, protocolizada en la notaria 71 del círculo de Bogotá D.C.

QUINTO. -
OBLIGATORIEDAD.

- M. De conformidad con el artículo 58 y 59 de la ley 675 de 2001, el presente Manual de convivencia es de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y/o residentes del conjunto residencial Tagua presentes o futuros, por lo cual, la administración lo hará conocer y deberá informar de su existencia, cada vez que exista un cambio en la titularidad del dominio de los inmuebles que conforman el conjunto, o cada vez que ocurra algún cambio en la residencia de los mismos.
- N. Así mismo, se aplica para las personas que sean contratadas para prestar servicios permanentes o temporales en el Conjunto y a todos los visitantes, por cuyo efecto, los propietarios y/o residentes se obligan a transmitir a sus dependientes y visitantes, las normas de comportamiento; y el conjunto de derechos y deberes contenidos en el manual, con el objeto que estos cumplan a cabalidad las normas aquí consagradas.

SEXTO.
AUTORIDADES.

- O. Para dar cumplimiento a las normas establecidas en el presente Manual, se reconocen por parte de todos los propietarios y/o residentes, las siguientes autoridades:
1. El alcalde de Cajicá y sus funcionarios delegados con competencia en materia Policía Administrativa.
 2. La Junta Administradora de la Agrupación de Vivienda Fontanar
 3. El administrador de la Agrupación de Vivienda Fontanar.
 4. La Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Tagua.
 5. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Tagua.
 6. El comité de convivencia.
 7. El administrador del Conjunto Residencial Tagua.
 8. Los Guardas o vigilantes de la Empresa de Seguridad en ejercicio de la prestación del servicio.

SEGUNDA PARTE. - NORMAS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

TITULO I DE LAS GENERALIDADES

CAPITULO I - DE LOS BIENES PRIVADOS

Artículo 1. IDENTIFICACION. Los bienes de dominio privado o particular del Conjunto Residencial Tagua son los ochenta (80) lotes junto con las casas en ellos construidas, cuya área, descripción y linderos se encuentran descritos en la escritura pública No.00385 del 17 de Marzo de 2017, protocolizada en la notaria 71 del círculo de Bogotá D.C., La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción con los coeficientes respectivos y en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes. Así mismo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Artículo 2. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS. Son derechos de los copropietarios:

- a) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada, de acuerdo con la Ley, el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y el presente Manual de Convivencia.
- b) Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada, así como su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios.
- c) Servirse a su arbitrio de los bienes comunes tanto del Conjunto Residencial Tagua como los de la Agrupación de Vivienda Urbanización Hacienda Fontanar del Río, siempre que lo haga según el destino de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás copropietarios o residentes.
- d) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Copropietarios con derecho a voz y voto según lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- e) Solicitar a la Administración o al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea General de Copropietarios Extraordinaria cuando lo estime conveniente o necesario.
- f) Solicitar al Administrador la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y el presente Manual

de Convivencia.

- g) Elegir y a ser elegido en la Asamblea General de Copropietarios, como miembro del Consejo de Administración o para cualquier otro cargo dentro del Conjunto siempre y cuando se encuentre al día con las obligaciones adquiridas con el Conjunto por todo concepto.
- h) Solicitar la presentación oportuna de los Estados Financieros del Conjunto al Administrador.
- i) Solicitar al Administrador la paz y salvo, cuando se realice un cambio de propietario de un bien privado y en general en cualquier momento.
- j) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y mantenimiento de las zonas comunes cuando no lo haga oportunamente la Administración, y exigirle al Conjunto el reintegro de los gastos comprobados, pudiendo incluso exigirlos ejecutivamente de acuerdo con las normas legales.
- k) Reportar a la Administración los daños a las instalaciones eléctricas, hidráulicas y similares o cualquier otro ocurrido dentro de las zonas comunes del Conjunto.
- l) Acudir ante la autoridad competente cuando se violen los derechos aquí contemplados con el fin de que se restablezcan los mismos.

Artículo 3. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES. En relación con los bienes de dominio particular o común, sus copropietarios y residentes tienen las siguientes obligaciones:

Uso – mantenimiento - modificaciones de los Inmuebles:

- a) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, la cual solo podrá modificar la Asamblea General de Copropietarios, siempre de conformidad con las normas urbanísticas.
- b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- c) No modificar las fachadas de las casas, mediante instalación de elementos adosados a las paredes, ni hacer perforaciones en las placas o muros, tanto privados como comunes. De igual manera está prohibido variar en cualquier forma el diseño y color de ventanas o vidrios, y las puertas de entrada de cada casa. Tampoco podrá realizar construcciones duras sobre el nivel de terreno

frente a las fachadas de las casas, alterando la vista frontal o lateral de las casas con relación a los bienes comunes

- d) No efectuar actuaciones de ampliación, modificación o adecuación de las casas, sin previa autorización de la Asamblea de Copropietarios y la expedición de la respectiva licencia urbanística expedida por la autoridad competente. Para los efectos del presente manual se entiende por ampliación, modificación o adecuación de las unidades privadas cualquier cambio arquitectónico o estructural de las casas, que se realice respecto del estado inicial de las casas.
- e) Todas las obras que se realicen con las autorizaciones previas establecidas en el anterior numeral, se deben ejecutar con base en estudios estructurales que señalen las condiciones para no comprometer la estructura original de las casas y que cumplan con el código colombiano de sismo resistencia.
- f) No acumular basuras, arrojar desperdicios o escombros u otros objetos en los bienes de Propiedad Común, como parques, andenes y vías tanto del conjunto residencial Tagua, como de la Agrupación Fontanar.
- g) Los artículos para juegos al aire libre, tales como: casas de juego infantiles de madera, bodegas y/o similares desmontables, balancines, saltarines, canchas voleibol y en general cualquier objeto recreativo anclado al suelo pero siempre desmontable se debe ubicar siempre atrás de la fachada frontal de las casas, y debe tener una altura máxima de dos punto setenta metros (2.70 mts) y no ocupar un área mayor al uno (1) por ciento del area total del lote respectivo o un área máxima de siete punto cinco metros cuadrados (7.5 m²); los mismos deben ubicarse a una distancia mínima de dos punto cincuenta metros (2.50 mts) de los setos (eugenias) comunes entre propiedades privadas, siempre buscando no afectar la privacidad y entrada de luz de las casas circundantes.
- h) No ocupar parqueaderos distintos a los asignados en su respectivo lote, conforme la conformación original para el efecto establecida en la entrega inicial de la vivienda. No utilizar los andenes para parqueo o tránsito de vehículos, ni parquear vehículos en jardines o antejardines o en las vías Comunes de forma temporal o permanente.
- i) Parquear siempre en reversa por seguridad y como medida preventiva en caso de una evacuación. Esta norma de seguridad reduce el riesgo de generar daño en bienes o personas, especialmente en niños.
- j) No almacenar en ningún lugar explosivos, productos inflamables o corrosivos, sustancias que produzcan humedad, olores o vapores que atenten contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.
- k) Los propietarios y/o residentes de los inmuebles son responsables del pago de las multas o sanciones que se impongan como consecuencia de acciones u omisiones de personas o animales que tengan relación de subordinación o dependencia con él, o tengan la calidad de invitados, o condición de usuarios o tenedores a cualquier título del inmueble.

- l) Los garajes y parqueaderos deben ser utilizados por automóviles, camperos y demás vehículos livianos; en ningún caso por vehículos pesados de más de dos y media toneladas como buses, camiones, tracto mulas o maquinaria pesada (entre otros). El parqueo de vehículos de servicio público debe ser temporal y no debe exceder de dos (2) días, a menos que sea de uso permanente del propietario o residente.
- m) Los parqueaderos deben permanecer libres de basura, escombros, cajas, escaleras, tarros de pintura, muebles y en general cosas o bienes diferentes de vehículos, con el objeto de mantener una buena estética y armonía en el conjunto.
- n) No se permite colgar materas u otros accesorios decorativos de las pérgolas de los parqueaderos privados.
- o) No se deben mantener en las áreas de garajes, vehículos deteriorados y/o en mal estado o en des-uso, así como tampoco se permite utilizar los parqueaderos para el mantenimiento y/o arreglo mecánico de los mismos. Solo se permitirán asistencias mecánicas en casos de urgencias para movilizar el vehículo.
- p) Por seguridad está prohibido el uso de pólvora tanto en las zonas comunes como privadas del Conjunto.
- q) Cada casa debe contar con una caneca de basura tipo intemperie con tapa y deberá ubicarse detrás del muro donde está el número de la casa.

Uso de los jardines particulares y/o comunes:

SETOS

- a) Cuidado de setos general. Los setos establecidos para delimitar las casas deben ser cuidados por cada propietario de manera juiciosa y esmerada como elemento paisajístico y arquitectónico de vital importancia para el conjunto, en específico velando por el suministro de agua de manera regular y sustituyendo los setos que estén secos o sin posibilidad de retoñar.
- b) El mantenimiento del césped y los setos de los antejardines y de los jardines interiores de todas las casas y de las zonas comunes estará a cargo del Conjunto, y es el proveedor de servicios contratado por el Conjunto el único autorizado para hacerlo, con el fin de garantizar el control de los trabajos, disminuir los costos, unificar la apariencia de los jardines y maximizar la

seguridad, salvo que el propietario requiera de manera voluntaria corte adicional, en cuyo caso asumirá su valor. Para efecto de estas labores, los propietarios y/o residentes que tengan mascotas y/o cerramientos deberán tomar las medidas necesarias para el ingreso del proveedor y sus herramientas, garantizando en todo caso que pueda ser realizada esta labor en las condiciones de acceso y seguridad requeridas por el proveedor.

- c) El mantenimiento de los jardines ornamentales en áreas privadas será de cargo de los copropietarios y/o residentes, pero es obligación de éstos realizarlo de manera periódica para conservar la estética del conjunto y como acto de respeto frente a los vecinos.
- d) El horario autorizado para el mantenimiento de jardines particulares y/o comunes dentro del Conjunto, por parte del proveedor contratado por el Conjunto, es de lunes a viernes de 7:00 AM a 5:00 PM., y sábados de 8:00 AM a 12:00 PM. En ningún caso se podrá los días sábados en la tarde, o domingos y festivos.
- e) El horario autorizado para el mantenimiento de jardines ornamentales dentro del Conjunto, por cuenta de los copropietarios o residentes, es de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM. y los sábados de 8:00 AM a 12:00 PM, en ningún caso se podrá hacer este mantenimiento los días sábados después de la 12:00 PM, ni los domingos y festivos.
- f) Los setos de cerramiento establecidos para delimitar los linderos de los lotes con otros lotes y con zonas comunes del conjunto y de la Hacienda, son única y exclusivamente las Eugénias, de la variedad presentada en las Casas Modelo y en general en toda la Hacienda.
- g) Las alturas establecidas para los setos serán:
 - Los setos perimetrales, los que circundan el Conjunto y con zonas comunes de la Hacienda, tendrán una altura máxima de dos punto veinte metros (2.20 mts.)
 - Los setos entre los lotes, y los setos que dan contra zonas comunes interiores del Conjunto, tendrán una altura máxima de dos punto cero metros (2.00 mts.), a partir del aislamiento frontal contra las vías y/o anden común de uno punto veinte metros (1.20 mts), hacia la parte posterior del lote. Los lotes que tengan salida al parque, pueden tener una única puerta de ancho máximo de noventa centímetros (0.90mts), y una altura máxima de un metro veinte (1.20 mts.), en el mismo material y color de los cerramientos autorizados. En ningún caso estos lotes podrán tener salida al parque sin el encerramiento.

- Los setos alineados con la fachada de las casas para hacer cerramientos hacia los jardines interiores o cubrir rejas para mascotas, deberán tener una altura máxima de uno punto sesenta (1.60) metros.
 - Por seguridad de todos los residentes y en especial de LOS NIÑOS, Ningún propietario y/o residente podrá cerrar el frente de las casas en ningún caso, con relación a la línea perpendicular del vértice de los linderos de fachada. El cerramiento frente a las vías del conjunto que no implique fachada frontal de las casas, se realizara en setos de Eugénias a una altura de uno punto veinte metros (1.20 mts.) tomando como línea el nivel de dos metros de aislamiento de vía o del andén, en línea perpendicular dirigida hacia el nivel del nicho del número identificador de la casa, sin pasar el vértice de fachada.
- h) Ningún propietario o residente podrá cambiar las alturas aquí definidas por zona; solamente se permitirá su poda para darles forma y para el mantenimiento del mismo por ambos costados. En caso de requerir alturas diferentes, solo la Asamblea de Copropietarios podrá autorizar el cambio.
- i) Deben mantenerse rebordeados todos los surcos de las Eugénias y de los árboles que se planten en el jardín para permitir su óptimo crecimiento (libres de pasto, piedras y escombros). En el evento que un residente desee "tupir" su seto agregando nuevas plantas, debe utilizar Eugénias.
- j) El Conjunto se encuentra ubicado en la Sabana de Bogotá, la cual tiene sus propias características de suelos, por lo que la siembra de árboles se limita a árboles nativos y de especies aprobados por la CAR, cuyas raíces no pongan en peligro los cimientos de las construcciones, las tuberías y la infraestructura propia del inmueble ni la de los vecinos, en razón a lo anterior se recomienda no sembrar árboles cuyo espacio vital sobrepase los 8 metros; cualquier daño que cause uno de los arboles sembrados en la propiedad privada será asumido por el propietario del mismo. Los árboles que tengan un espacio vital de 8 metros en adelante deberán tener poda radicular cada dos años como mínimo. En el antejardín solo se podrá sembrar un árbol, cuya altura máxima será cuatro metros (4.00 mts.) y un diámetro máximo de tres metros (3.00mts). Los arboles de los jardines interiores tendrán una altura máxima de cinco (5.00mts) y sus ramificaciones no deben sobrepasar los límites del lote. (ver lista de especies no permitidas). En estos jardines interiores se podrán sembrar un árbol por cada doscientos metros cuadrados de lote (200 mts²). Las demás plantas o arbustos sembrados en los jardines interiores no deberán superar la altura de los setos laterales, a saber, uno punto ochenta metros (1,80 mts).
- k) Las mallas en los jardines están permitidas bajo las siguientes especificaciones: malla eslabonada calibre 10 con huecos de dos pulgadas color verde oscuro, altura de uno punto veinte metros (1.20 mts). La división entre paralelos debe ser de dos metros (2.00 mts) a tres metros (3.00 mts) máximo. Las mallas son obligatorias para quienes tengan sus mascotas libres en las zonas

de jardines interiores. Estas mallas deben ir alineadas con las fachadas de las casas, no con el garaje.

- l) La administración será la encargada del mantenimiento de los jardines comunes del conjunto, a través del contrato realizado para estos efectos, sin embargo, los copropietarios y/o residentes deben velar por su cuidado, evitando que sus hijos, dependientes, subordinados y visitantes, dañen dichos jardines.
- m) En los antejardines está prohibida la instalación de cualquier tipo de adorno, figura, juegos, fuentes, gnomos, etc., de tal manera que solo podrán establecer jardines ornamentales. Estos adornos podrán instalarse en los jardines interiores atrás de la fachada exterior de la casa.

- Pago de Cuotas de administración, cuotas extraordinarias y sanciones:

- a) Es deber de todos los copropietarios contribuir a los gastos que demande el mantenimiento, seguridad, ornato, seguros, reparación, administración y mejoramiento de la copropiedad, por cuyo efecto, deben pagar cumplidamente las contribuciones y cuotas ordinarias y extraordinarias decretadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme a las reglas establecidas por la ley 675 de 2.001 y el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Tagua.
- b) Las cuotas de administración se pagaran de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de copropietarios, distribuido en virtud de los coeficientes de copropiedad señalados en el reglamento de propiedad horizontal.
- c) La mora en el pago de la cuota genera cobro de intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la Superintendencia Financiera.
- d) La mora acumulada de tres (3) cuotas, faculta a la Administración para aplicar las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto o en el presente Manual y a proceder inmediatamente al cobro pre-jurídico y jurídico, siendo a cargo del propietario el pago de los intereses corrientes, de los intereses de mora, los honorarios profesionales del abogado y las costas procesales.
- e) Si el propietario o residente paga con cheque y éste no puede hacerse efectivo por causas imputables al girador, se hará acreedor de las sanciones previstas por la Ley Penal o por el Código del Comercio.
- f) Los propietarios y/o residentes no podrá negarse el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, esgrimiendo desacuerdos con el Administrador, insatisfacción por la prestación de algún servicio, por litigios judiciales o cualquier otra excusa. Todos los conflictos se deben solucionar con base al Manual de Convivencia y no exoneran del pago de las obligaciones pecuniarias.

- g) Ni la Administración ni los vigilantes están autorizados para recibir dinero. Las cuotas de administración deberán ser consignadas o pagadas directamente en bancos por los residentes a través de transferencia electrónica o depósito directo.
- h) Todo pago que haga un propietario o residente se destinara, en ese orden, al pago de:
- Pago de Intereses de Mora, honorarios pre-judiciales o judiciales y costas procesales.
 - Pago de Daños y Perjuicios al Conjunto o a los demás copropietarios o residentes.
 - Pago de Sanciones.
 - Pago de Cuotas Extraordinarias.
 - Pago de Cuotas Ordinarias.
- i) Todos cobros efectuados a los copropietarios o residentes deben tener una fecha de vencimiento, luego de la cual se cobrarán los correspondientes intereses moratorios definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.

- Relación con la comunidad:

- a) Los copropietarios o residentes no deben ejecutar actos que comprometan la seguridad, higiene, ornato o estabilidad de las viviendas y el Conjunto. No se deben generar molestias que perturben la tranquilidad y el descanso de los residentes, como instalación de máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios, o que causen daños o interfieran con los servicios del Conjunto.
- b) Las mascotas son responsabilidad exclusiva de cada propietario o residente, por cuyo efecto, debe mantenerlas en las condiciones adecuadas que impidan la generación de molestias o daños a sus vecinos o perturben la tranquilidad y descanso.
- c) Los copropietarios y/o residentes no deben colgar ropa, zapatos, traperos, trapos, toallas, sábanas, cobijas, alfombras, letreros, avisos, carteles o similares en las paredes externas, puertas, barandas, ventanas, jardines interiores o zonas de uso común. La infracción a esta norma conllevará la sanción establecida más adelante en el presente Manual.
- d) No se deben obstruir los bienes comunes destinados a la locomoción de personas, vehículos o bicicletas, ni los bienes comunes destinados al disfrute recreativo.
- e) Procurar que no se afecte la tranquilidad de vecinos con voces, cantares,

ruidos molestos (aparatos de TV, maquinas, equipos de sonido, parlantes exteriores y de limpieza) regulando su intensidad y no usarlos en horas de descanso. Solo se permitirá:

1. la instalación de parlantes exteriores en las terrazas posteriores de la casa y se tendrá en cuenta que la Ley fija como límite para el uso de fuentes de ruido un máximo de cuarenta (40) decibeles, siempre dentro del horario fijado para la generación de ruido, que no pasará de las 1:00 AM los viernes, sábado y domingo antes de un festivo, y de las 10:00 PM de domingo a jueves fijados para áreas exteriores correspondientes a los jardines particulares y/o comunes.
- f) No almacenar al mayoreo productos perecederos dentro de las unidades de residencia privada.
 - g) El trato interpersonal debe ser conforme a las normas de Urbanidad tanto con los residentes como con el personal que labora en el Conjunto y visitantes.
 - h) Los niños menores de dieciocho (18) años no podrán salir del conjunto solos o en compañía, sin la autorización de sus padres o acudientes. Para tal efecto, en cada ocasión deberán dar la autorización al vigilante de turno conforme a las reglas señaladas por la administración, salvo que los padres hubiesen expedido una autorización de salida general escrita y radicada ante la administración.
 - i) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa y proceder a desinfectar su unidad privada de acuerdo a las exigencias de las autoridades competentes.
 - j) Asistir puntualmente a las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias. Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Copropietarios son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y/o residentes, asistentes o no a la respectiva asamblea. La no asistencia acarreará la multa fijada en este Manual. Los copropietarios podrán otorgar un poder debidamente diligenciado para que sean representados en dichas asambleas; sin embargo, un solo copropietario no podrá ser apoderado de más de dos personas.
 - k) Por respeto a todos los copropietarios, residentes y visitantes el Conjunto debe permanecer organizado y limpio. Se solicita que los elementos de propiedad de los copropietarios o residentes tales como canchas de Futbol, balones, etc. sean guardados en su inmueble una vez finalice su uso en zonas comunes.
 - l) Se permite el lavado de automóviles en los parqueaderos privados, siempre y cuando este sea realizado en seco por compañías especializadas en este tipo de lavado.
 - m) Está prohibido el manejo de fungicidas por cuenta de los residentes. El uso de fungicidas deberá estar a cargo de una empresa especializada o a cargo de

la administración. En caso de infestaciones que requieran fumigación, el propietario deberá notificar a la administración la novedad para que sea esta quien determine el manejo. Nunca podrá el propietario o residente hacerlo por cuenta propia poniendo en peligro a mascotas y vecinos.

Relaciones con la Administración:

- a) Cuando se realice la transferencia del dominio a cualquier título, el transferente deberá comunicar por escrito al Administrador el acto de transferencia y el nombre, identificación, domicilio y residencia del nuevo adquirente. En estos casos, además en la escritura pública de transferencia de dominio se deberá protocolizar el reglamento de propiedad horizontal y el tridente deberá indicar la existencia del presente Manual, expresando el adquirente el conocimiento del mismo, a efecto de su cumplimiento.
- b) Permitir la entrada a su unidad privada al Administrador para el cumplimiento de sus funciones, en especial cuando se requiere el ingreso de él o de contratistas que deben realizar trabajos de mantenimiento en bienes comunes o privados afectos al bien común.
- c) Todas las peticiones, solicitudes, quejas, reclamos o en general información relacionada con temas de la copropiedad, se deben efectuar a través de la Administración. En especial, las exigencias relacionadas con temas de:
 - 2. Servicio de vigilancia, jardinería y servicios generales, deben canalizarse a través de la administración y no de manera directa con los operarios.
- d) La administración hará exigibles las obligaciones de dar, hacer o no hacer en forma solidaria al Propietario de las unidades y sus ocupantes, residentes, dependientes, subordinados, visitantes o tenedores a cualquier título, conforme a las normas de la ley 675 de 2.001, el reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual de Convivencia.
- e) Los Propietarios y/o residentes no deben regalar al personal de vigilancia, jardinería y servicios generales bebidas embriagantes y/o cigarrillos, en ningún caso.
- f) Las instrucciones específicas sobre el ejercicio de las funciones del personal asignado por las respectivas empresas en materia de vigilancia, jardinería y servicios generales, será realizada exclusivamente por la administración. En casos excepcionales de urgencia, en los cuales no exista la presencia del personal de administración, estas órdenes podrán ser impartidas por un miembro principal del consejo de administración, quien en todo caso informara de tal situación, en la primera oportunidad posible a la

administración para garantizar la coordinación en estas labores.

- g) Los propietarios y/o residentes deben informar a la Administración la identificación precisa de las personas que laboran rutinariamente en sus casas, en especial, empleadas de servicio doméstico, niñeras, conductores, escoltas y personal de atención a mascotas, indicando como mínimo nombre, cédula de ciudadanía, lugar y teléfono de residencia y teléfono celular. Esta información debe ser actualizada en forma inmediata en los casos de cambio de personal, ingresos nuevos o modificaciones en la información del mismo.
- h) Los propietarios o residentes deben informar a la administración la identificación precisa de los vehículos que posee y que parquea en forma permanente en sus casas, señalando como mínimo la marca, color y placa. Esta información deberá actualizarse cada vez que existan adquisiciones nuevas, ventas o cambios de los vehículos.
- i) Los propietarios o residentes deberán informar a la administración la identificación precisa de las bicicletas y demás vehículos de recreación o deportivos que permanezcan en los garajes de las casas. Igualmente informaran los cambios correspondientes.
- j) Los propietarios o residentes deberán informar a la administración cuando realicen ausencias temporales a sus viviendas, indicando la fecha de salida y fecha de llegada, y las personas autorizadas para ingreso a la vivienda, en especial en casos de urgencia.
- k) Los propietarios o residentes, deberán informar a la administración que mascotas tienen en sus viviendas, indicado como mínimo la raza, el color y sus condiciones en materia de vacunas. Esta información deberá mantenerse actualizada en caso de cambio de mascotas o adquisición de nuevas.
- l) En cualquier caso y como medida fundamental de seguridad todos los residentes deben proporcionar a la Administración la información de alguna persona a quien llamar o acudir en caso de emergencia o ausencia de los residentes.
- m) Todo vehículo deberá ser revisado y registrado al ingreso y salida de la portería Tagua, salvo que dentro del mismo se encuentre transportándose un residente y el vehículo este registrado en la base de datos del conjunto como de propiedad del mismo.
- n) El ingreso de vehículos diferentes a los registrados por las viviendas deberá en todo caso y sin excepción ser revisados a la entrada y salida de la portería de Tagua.
- o) En el caso de los vehículos con vidrios oscuros, se deberá abrir el vidrio a fin que el vigilante tenga la identificación física del ocupante.
- p) El personal de vigilancia deberá realizar de forma rutinaria requisita del ingreso y salida de las personas que laboran rutinariamente en sus casas, en

especial, empleadas de servicio doméstico, niñeras, conductores, escoltas y personal de atención a mascotas.

- q) El personal de vigilancia tendrá establecido dentro de sus funciones el informar a cada visitante o vehículo externo las normas de tránsito interno en las vías comunes tales como, límite de velocidad y parqueo en reversa. Verificar el cumplimiento de las mismas e informar al propietario responsable en caso de incumplimiento.
- r) Establecer una comunicación permanente y mediar con las agrupaciones que colindan con Tagua tales como Castaño y Pimiento para que se respeten los horarios establecidos de cada conjunto de acuerdo a lo establecido en el Manual de Convivencia.
- s) Tener en cuenta que la Ley fija como límite para el uso de fuentes de ruido un máximo de cuarenta (40) decibeles, siempre dentro del horario fijado para la generación de ruido, que no pasará de las 1:00 AM los viernes, sábado y domingo antes de un festivo, y de las 10:00 PM de domingo a jueves fijados para exteriores, es decir jardines particulares y/o comunes.

CAPITULO II - DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 4. IDENTIFICACION DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes de uso común son los elementos y zonas del Conjunto que permiten y facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular. Pertenecen en común y pro indiviso a los copropietarios de bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Están descritos en los planos de propiedad horizontal del Conjunto, que forman parte de la escritura pública No.00385 del 17 de marzo de 2017, protocolizada en la notaria 71 del círculo de Bogotá D.C.

Parágrafo Primero. CLASIFICACION DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes del Conjunto Residencial TAGUA se clasifican en bienes comunes esenciales y bienes comunes generales. Los bienes comunes esenciales del conjunto Residencial TAGUA son el terreno del conjunto, las instalaciones de gas, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado sanitario y pluvias y de telefonía local; las vías vehiculares y peatonales, los andenes del conjunto, la fachada del salón comunal, el subsuelo de la totalidad del conjunto, en especial las zonas donde se encuentran instalaciones de servicios y filtros de control de agua; y los parqueaderos de visitantes. Son bienes comunes generales del conjunto, la portería general de acceso al conjunto, la oficina de administración, el salón comunal, el gimnasio, y los parques infantiles.

Artículo 5. REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

Los

Copropietarios de los bienes privados, que disfrutan del uso exclusivo de un determinado bien común, están obligados a:

- a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- b) No cambiar su destinación.
- c) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado, aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Las demás mejoras o reparaciones necesarias se tendrán como expensas comunes del Conjunto.
- d) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si así lo dispone la Asamblea.

Parágrafo. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes esenciales, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

CAPITULO III - DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 6. PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

Todos los copropietarios de los bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un inmueble el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador del Conjunto. En caso de no contarse con él paz y salvo dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador del Conjunto y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

TITULO II DE LAS OBRAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES A LAS UNIDADES PRIVADAS

Capítulo I – MODIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES

Artículo 7. **NORMATIVIDAD Y PROCEDIMIENTO.** Se permiten actuaciones de reparación locativa, ampliación, modificación y reforzamiento estructural, de conformidad con las definiciones señaladas en el presente glosario y el decreto 1469 de 2010 o la norma que los modifique, complemente o sustituya, siempre y cuando dichas obras no comprometan la solidez, seguridad, estética o bienestar del Conjunto y no impliquen un cambio, así sea leve, de la fachada y representación externa de la casa y del Conjunto.

Por consiguiente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Para el caso de las obras de reparación locativa obtener permiso escrito de la Administración, quien, para concederlo, deberá verificar que las obras en efecto constituyan reparación locativa conforme la definición del presente manual y oficio escrito por la autoridad competente. Adicionalmente el Administrador verificará que las obras de reparación locativa cumplan con los requisitos contemplados en los reglamentos de copropiedad, de vecindad y convivencia, en especial que no modifiquen en manera alguna las fachadas de las viviendas y la estética y seguridad del conjunto, conservando siempre la unidad arquitectónica original del conjunto en materiales, colores y demás elementos comunes.
2. Para el caso de las obras de ampliación, modificación o reforzamiento estructural, obtener aprobación de la Asamblea de Copropietarios en los quorum establecidos por la ley 675 de 2.001 y en el reglamento de propiedad horizontal, demostrando que cumple con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Cajicá y en especial en el polígono de reglamentación de la Hacienda Fontanar; que cumple con todas las normas del reglamento de propiedad horizontal, y el presente manual; y que la obra proyectada no compromete la seguridad ni la solidez de las demás unidades o de los bienes comunes, ni afecta la salubridad o los servicios comunes y no altera las fachadas ni las cubiertas.
3. Para el caso de las obras de ampliación, modificación y reforzamiento estructural, tramitar y obtener antes de la iniciación de las obras ante la Autoridad Competente la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la modifique, complemente o

sustituya, debidamente ejecutoriada.

4. Asumir la responsabilidad porque la ejecución de las obras se realice en cumplimiento estricto de los diseños arquitectónicos y estructurales aprobados y cumpliendo las instrucciones dadas por la Administración con miras a reducir al mínimo el impacto negativo de la obra sobre el Conjunto y sus moradores.
5. Exigir a los contratistas de la obra que demuestren que el personal que laborara en la obra se encuentre afiliados a la totalidad de entidades exigidas por la legislación colombiana en materia de seguridad social y que el contratista cumpla con todas las obligaciones en materia de seguridad industrial.
6. El propietario se comprometerá, en todo caso, a mantener indemne al Conjunto y los demás propietarios por los daños que se generen con ocasión de la obra y se obliga a reparar tanto al Conjunto como a los demás copropietarios por los daños que se causen como consecuencia de la misma.
7. Los trabajadores deberán permanecer única y exclusivamente en el área privada del lote, por lo tanto, les está prohibido permanecer en las zonas comunes y privadas de otras casas del Conjunto. Las obras autorizadas se deben realizar en el horario de 8:00 AM a 5:00 PM, de lunes a viernes, y de 8:00 AM a 12:00 PM los sábados, en ningún caso se permitirá la realización de obras los días sábados después de la 12:00 PM, ni los domingos y festivos, con el fin de no atender contra la seguridad de los residentes ni perturbar la tranquilidad en las horas consideradas como descanso, salvo en casos de fuerza mayor o caso fortuito por daños que puedan afectar los inmuebles o sus residentes.
8. El Manejo de materiales, basuras, escombros, etc., deberán ubicarse dentro del área del lote sin ocupar zonas comunes, y el propietario se obliga a evacuar los escombros sin afectar las zonas comunes, manteniendo siempre limpia la obra y todos los sitios de intervención.
9. Entregar a la Administración un listado los trabajadores autorizados en la obra, con el nombre completo y número del documento de identificación y condiciones de seguridad social.
10. Los trabajadores que ingresen con bicicleta, moto o carro deben dejarlo en el lugar asignado.
11. Para el ingreso y/o retiro de materiales, herramientas, etc., se debe presentar en la portería la correspondiente autorización debidamente firmada por quien esté a cargo de la obra. Los desechos de la obra deberán ser retirados del Conjunto por cuenta del responsable en empaques que impidan el paso del polvo y suciedades.
12. El pago por lesiones que se lleguen a ocasionar a persona(s) o por daños o averías producidas a las zonas del Conjunto, a la unidad privada o a los bienes de los demás residentes, causados por los trabajadores de la obra, será responsabilidad de quien solicitó el permiso y es su obligación realizar inmediatamente las reparaciones asumiendo los gastos.

CAPITULO II – INTERVENCIONES DE ORNATO Y FUNCIONALES AUTORIZADAS

Artículo 8. NORMATIVIDAD Y PROCEDIMIENTO. Son intervenciones menores que no requieren licencia urbanística, que se ejecutan en beneficio de los inmuebles sin afectar la estética y protección del conjunto, y se contraen a las siguientes, salvo inclusión adicional expresa de la Asamblea de Copropietarios.

- a) Instalación de BBQ: Se podrán instalar únicamente en la parte posterior de los lotes, respecto de la fachada posterior y mínimo a un metro de distancia del lindero lateral del lado del comedor, previo permiso del Consejo de Administración que deberá verificar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los reglamentos de copropiedad, de vecindad y convivencia, especialmente que su diseño y localización no afecten la estética y ornato del conjunto. Cuando el BBQ se encuentre en la zona de aislamiento no podrá ser cubierto.
- b) Instalación de Casas de Muñecas: solo se podrán instalar casas de muñecas hacia la parte de atrás de la fachada frontal de las casas, su altura no debe exceder dos punto setenta metros (2.70mts) de altura, no pueden ser construidas en mampostería, ni llevar elementos sanitarios en las mismas, su área total no debe exceder de los siete punto cinco (7.5) metros cuadrados.
- c) Instalación de Juegos Infantiles: solo se podrán instalar juegos infantiles detrás de la fachada exterior del lote, su altura no debe exceder en altura los dos punto cuarenta mts. (2.40) metros de altura.
- d) Instalación de Sistemas de Iluminación: Se acepta la instalación de sistemas de iluminación en el lote privado, observando que la altura de las lámparas instaladas sobre el nivel del terreno no exceda la altura de las eugenias de la zona donde quedaran instaladas. Las lámparas ubicadas en las fachadas de las casas deberán ser de color café oxido o negro. Para las luces ubicadas en las paredes y pérgolas estas no deben superar los treinta (30) centímetros de alto ni los veinte (20) centímetros de diámetro y su diseño debe ser liso, no puede tener labrados o grabados. Reflectores que iluminen las plantas de máximo de 500 W de potencia y que apunten hacia las plantas o fachadas, a un nivel máximo de treinta (30) centímetros para no incomodar a los vecinos. En general la iluminación debe respetar las condiciones de comodidad de los vecinos.
- e) Instalación de Sistemas de Sonido exterior: Solo se podrán instalar sistemas de sonido en la parte posterior del lote.
- f) Instalación de Parasoles: Solo se podrá tener parasoles de piso tipo sombrilla

y no anclados a la pared en el jardín posterior de las casas. No se podrán tener parasoles en el segundo piso

- g) Carpas o cubrimientos temporales. Solo se permite la instalación de carpas o sistemas de cubrimiento temporal en la parte posterior de los lotes, por periodos no mayores a 8 días. En ningún caso podrán existir estos elementos de carácter permanente.
- h) Los adornos e iluminación de temporada (Halloween y Navidad) deberán ser retirados a más tardar el 15 de noviembre para Halloween y el 20 de enero para el caso de navidad.
- i) Instalación de Mallas perimetrales: Las mallas aprobadas en los jardines son: malla eslabonada, calibre diez (10) con huecos de dos (2) pulgadas, color verde oscuro, altura de uno punto veinte (1.20) metros. La división entre párales debe ser de dos punto cincuenta (2.50) metros a tres punto cero (3.00) metros máximo. Las mallas son obligatorias para quienes tengan cualquier tipo de mascota. En caso de cerramiento frontal las mallas deben ir alineadas con las fachadas de las casas.

Artículo 9. PROHIBICIONES. Con el fin de preservar la uniformidad del Conjunto, se deben acatar las siguientes disposiciones.

Se prohíbe:

- a) Colocar en la placa, sobre los parqueaderos de las casas, objetos como estatuas u otros adornos que afecten la fachada.
- b) Construir en los antejardines fuentes, estatuas, piletas u otros objetos decorativos que no puedan ser desmontados.
- c) Construir depósitos, invernaderos, piscinas, jacuzzis o cualquier otro tipo de construcción fija de carácter permanente que no pueda ser desmontada.
- d) Biselar o cubrir las ventanas con películas de colores, figuras geométricas u otros diseños. Quienes deseen biselar o cubrir con películas reflectivas las ventanas deben hacerlo únicamente de color blanco, gris claro o sand blasting, de un solo fondo, con rayas horizontales o con rayas verticales.
- e) Está prohibido colgar bicicletas en cualquier parte de la casa, de tal manera, que deben parquearse a nivel de terreno.
- f) Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes del conjunto con excepción de los avisos que anuncien la venta o arriendo de la respectiva unidad privada cuyas características y ubicación podrá reglamentar el Consejo de Administración del Conjunto.

- g) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, tóxicas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
- h) Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto y disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

TITULO III

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 10. ANIMALES NO DOMESTICADOS. Se prohíbe el ingreso a las casas de animales no domesticados o no considerados como mascotas que puedan poner en peligro la salud o el bienestar de los habitantes del Conjunto.

Artículo 11. ALOJAMIENTO. Las mascotas se deben mantener en circunstancias de alojamiento adecuadas en los aspectos higiénico, sanitario, de alimentos y custodia con el fin de que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos, para otras personas en general o para el propio animal.

Artículo 12. CERRAMIENTO OBLIGATORIO. Quienes tienen mascotas caninas tienen la obligación de colocar el cerramiento en malla dispuesto por el Conjunto, en el perímetro de su jardín, para evitar que estas pasen a los jardines vecinos y por seguridad de los niños y residentes. Así mismo los que tengan gatos deberán propender las medidas necesarias para evitar que los mismos se salgan de la casa y deambulen por las zonas comunes y privadas del conjunto. Adicionalmente deben portar cascabel para así proteger y conservar las aves de la zona.

Artículo 13. CIRCULACION. Al movilizar los perros por las zonas comunes estos deberán estar sujetos por medio de una correa. Se prohíben los perros peligrosos y potencialmente peligrosos de acuerdo al código nacional de Policía

Parágrafo Primero. Se prohíben los perros peligrosos y potencialmente peligrosos; Se presumen peligrosos los perros de las razas: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doverman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Buil, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa y aquellos productos de

cruces o híbridos de estas razas. Adicionalmente se consideran como potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: a) perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros; b) perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

LEY 746 DE 2002. (Julio 19). Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.

Parágrafo Segundo. En el caso que un residente permita el ingreso al conjunto de un perro peligroso o potencialmente peligroso asume a posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales, por los perjuicios y las molestias que estos ocasionen a las personas, los bienes privados, comunes o espacios públicos.

CAPITULO I – DE LAS RESTRICCIONES

Artículo 14. CORREA. En el caso que un perro peligroso o potencialmente peligroso transite por el conjunto deben hacerlo obligatoriamente con correa y con bozal y además deben estar acompañados de un adulto en su paso por las zonas comunes del Conjunto.

Artículo 15. LIMITACION. En ningún caso los perros podrán transitar por las zonas de juego de LOS NIÑOS, el salón social ni los antejardines de las casas vecinas.

Artículo 16. ESTADIA EN JARDINES. Los copropietarios evitarán dejar sin atención y/o supervisión constante de un adulto las mascotas por períodos prolongados en jardines, balcones o terrazas y velarán porque estas no generen /sonidos continuos que afecten a los residentes. Si las mascotas están las veinticuatro (24) horas del día por fuera sin incomodar a nadie, no hay problema alguno al respecto. Durante las horas o días no laborales las mascotas que generen ruido no deberán estar en jardines, balcones, terrazas, etc.

Artículo 17. LIMPIEZA JARDINES PRIVADOS. Es obligación de los residentes o arrendatarios dueños de mascotas recoger permanentemente los excrementos de éstos en bolsas adecuadas y depositarlos en las canecas correspondientes

Artículo 18. ZONOSIS. Está prohibido sacar las mascotas a realizar sus necesidades fisiológicas en los antejardines vecinos, los parques infantiles del conjunto, las areneras o en las zonas comunes del Conjunto y de la Hacienda.

Parágrafo. Se debe vigilar los factores que puedan afectar la salud de la población y que en este sentido se considera que la zoonosis (zoonosis: enfermedad que en condiciones naturales se transmite de los animales vertebrados al hombre y viceversa) es un factor de riesgo biológico sobre el cual deben realizarse acciones de promoción y prevención. Se debe tener en cuenta también que la hidrofobia o rabia en los animales constituye un grave problema de Salud Pública. Las personas que dejan las heces de sus animales en la vía pública deben saber que éstas pueden transmitir enfermedades. Por lo tanto, no se deben utilizar los parques, plazas, aceras, y demás zonas verdes como lugares para llevar a sus

mascotas a defecar. Los animales al defecar liberan una gran cantidad de huevos de diferentes tipos de parásitos, como las famosas lombrices, que crecen gracias a las condiciones de la temperatura ambiental. Las heces de los animales son transmisores de enfermedades ya que sus parásitos son dispersados por el viento y la lluvia hacia las fuentes de agua y las fosas nasales de las personas. LOS NIÑOS son los que principalmente pueden entrar en contacto con ese material fecal ya que ellos juegan muchas veces en el suelo o con los perros y los gatos. Las larvas de los parásitos pueden ingresar al organismo a través de la piel de los dedos. También se pueden contraer hongos, sarna y garrapatas ya que muchas de esas mascotas tienen la costumbre de, luego de defecar, frotarse contra las paredes, las sillas, con lo que se constituye una rápida vía de transmisión. La brisa puede distribuir en el ambiente los ácaros (las garrapatas, por ejemplo) que transmiten diferentes enfermedades, como por ejemplo las alergias.

CAPITULO II – DE LAS VACUNAS

Artículo 19. CERTIFICADO DE VACUNACION. Se deben radicar en la Administración del Conjunto los certificados de vacunación vigente del animal doméstico que tenga en su inmueble expedido por un veterinario. Esta certificación se debe renovar anualmente.

Artículo 20. IDENTIFICACION. Las mascotas deben portar un collar donde figure claramente, como mínimo:

- a) Nombre del ejemplar canino.
- b) Teléfono del dueño.
- c) El lugar habitual de residencia del animal.

TITULO IV

DEL USO DE ZONAS COMUNES

- a) Las zonas comunes están claramente definidas en los planos generales del Conjunto y son fundamentalmente las que fueron ofrecidas en el momento de la venta de los inmuebles. Se prohíbe utilizar las zonas comunes para fogatas o camping.
- b) El uso de las zonas comunes es un derecho de los residentes del Conjunto. El copropietario o residente que solicite su uso responderá por la conservación, cuidado y buen trato tanto de las instalaciones físicas como de bienes muebles que usufructúe, así como por el comportamiento de quienes en calidad de invitados lo utilicen.
- c) Dentro de las zonas sociales se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes con volumen alto, emplear palabras descorteses o violencia y en general cualquier

acto inmoral, delictuoso o contrario a las buenas costumbres dentro de estos lugares o en sus alrededores.

CAPITULO I – DEL SALÓN SOCIAL

Artículo 21. SOLICITUD. La solicitud para el alquiler del salón deberá diligenciarse con un mínimo de cinco (5) días de anterioridad, especificando el uso que se le va a dar. Las solicitudes para el alquiler del salón deberán ser diligenciadas por escrito y dirigidas a la Administración, Su asignación dependerá del orden de recibo y uso en anteriores ocasiones del mismo. Para tal fin la Administración llevará un registro documentando el número de solicitudes por casa y el uso dado anteriormente al salón; con esta información el administrador responderá por escrito motivando su respuesta en caso de ser negada la solicitud. En el caso de solicitudes simultáneas en el mismo día, tendrá prelación en el uso la persona que: haya dispuesto en menos oportunidades del mismo, aquella que no presente quejas en el uso y también hay prelación para el que no sea moroso. La administración deberá contestar por escrito dentro de las 24 horas siguientes de recibida la solicitud.

Artículo 22. NORMAS. Los copropietarios y tenedores deben cumplir con las siguientes medidas y serán responsables por su cumplimiento:

- a) No utilizar el salón con fines comerciales, políticos o benéficos, con ánimo de lucro o para terceros.
- b) Manejar un volumen moderado en los equipos de sonido, músicos en vivo y otros medios, cuyo sonido trascienda molestando a los vecinos. No se permite parlantes o muebles por fuera del recinto.
- c) Los invitados no deben molestar a los residentes con ruidos, gritos, charlas en voz alta, risas, etc. cuando las mismas se generan por fuera del salón social.
- d) Utilizar el salón dentro del horario para el cual fue alquilado, que no pasará de las 1:00 AM los viernes, sábado y domingo antes de un festivo, y de las 10:00 PM de domingo a jueves. Es recomendable comenzar las actividades temprano.
- e) Asegurarse que la realización del evento para el cual se solicitó el salón se limite al área del mismo para garantizar que no se generen molestias a los residentes en cualquier otro lugar del Conjunto.
- f) No colocar puntillas en las paredes, ventanas o puertas. Cualquier decoración que sea colocada debe ser pegada con sistemas que no dañen la pared. El arreglo de cualquier tipo de deterioro en paredes, puertas o techo estará a cargo del solicitante del salón.
- g) No se permitirá apagar las luces durante la reunión ni sellar totalmente las ventanas del salón con periódicos, plásticos u otros elementos que impidan la

visibilidad. El servicio de vigilancia estará en permanente ronda para verificar el adecuado uso del salón. El Consejo de Administración tendrá la potestad de cobrar por el alquiler del salón. El costo de alquiler del salón se define en cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).

Artículo 23. DEPOSITO EN GARANTIA. El solicitante dejará un depósito de cuatro (4) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMLDV), como garantía de buen uso del salón, el cual será utilizado para la reparación de los daños que se causen a los elementos de los servicios como: cocineta, baños, cerraduras, grifería, puertas, ventanas, paredes u otras dependencias aledañas a este, para responder por la multa que imponga el Consejo de Administración en su caso, por la violación de las disposiciones aquí contenidas o para la realización del aseo en caso de no ser satisfactorio al momento de la entrega. Si la cuantía del daño excede el monto del depósito entregado, se deberá responder por la diferencia en dinero. El administrador devolverá el valor depositado descontando las sumas causadas por las anteriores causas dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes, siempre y cuando no se hayan presentado daños o quejas por parte de los residentes del Conjunto, que ameriten el estudio de una sanción. Tales sanciones serán estudiadas e impuestas por el Consejo de Administración previo cumplimiento al debido proceso con un plazo máximo de diez (10) días posteriores a la siguiente reunión del Consejo.

Artículo 24. ENTREGA Y RECIBO. La Administración del Conjunto se compromete a entregar en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad el salón y el solicitante se compromete a devolverlo en iguales condiciones a como le fue entregado. En caso que la reunión sea en horas diurnas deberá entregarse el salón una vez finalizada la reunión; para el caso de las reuniones nocturnas, deberá entregarse máximo a las 9:00 AM del día siguiente. El solicitante suscribirá con la Administración un acta de recibo y otra de entrega en las que conste el estado del inmueble, inventario de muebles y enseres que se entregan, fecha de inicio y terminación del evento objeto de la misma. Para garantizar la entrega del salón en condiciones adecuadas de aseo, el propietario y/o residente pagara a la administración, la suma que esta establezca para pagarle a una persona encargada de realizar tal labor.

Artículo 25. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS. La Administración no se hace responsable por los muebles, enseres, equipos etc., que se utilicen para la respectiva reunión, debiendo el solicitante retirarlos en el momento en que se termine esta. El Conjunto no responderá por muebles, equipos y enseres dejados en el lapso comprendido entre la finalización del evento y la entrega del salón.

Artículo 26. LISTA DE INVITADOS. El solicitante del salón deberá entregar en portería, previamente a la reunión, una lista con los invitados y personal contratado con el fin de facilitar el ingreso de los mismos. Las personas no incluidas en este listado deberán ser autorizadas por el residente en portería.

CAPITULO II – DEL GIMNASIO

Artículo 27. USO. El tiempo límite sugerido para el uso de las maquinas será una (1) hora, permitiendo así que más residentes se beneficien. En caso de no haber más personas que deseen usarlo, el residente podrá continuar, hasta que otra persona lo necesite.

Artículo 28. TURNO. Cuando varias personas deseen hacer uso de una misma máquina, se llevará registro de turno en planillas auto diligenciadas en cada máquina bajo supervisión de la administración.

Artículo 29. VESTIMENTA. Las personas que ingresen deben utilizar ropa deportiva adecuada para el lugar como tenis, camisetas y sudaderas.

Artículo 30. HORARIO. El servicio se prestará entre las 5:00 AM y las 11:00 PM.

Artículo 31. RESPONSABILIDAD. El copropietario o residente se hará responsable por los daños causados a los equipos. El usuario deberá asegurarse de entregar limpias y en buen estado de funcionamiento las máquinas utilizadas.

Artículo 32. RESTRICCIONES. Los copropietarios y residentes deben cumplir con las siguientes restricciones:

- a) No está permitido el ingreso de menores al gimnasio si no están acompañados de adultos responsables.
- b) No se permite gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
- c) Entrar o ingerir bebidas alcohólicas dentro del gimnasio.
- d) Ingresar en estado de embriaguez.
- e) Arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
- f) Utilizar de manera adecuada las maquinas.

CAPITULO III – DE LOS JUEGOS INFANTILES

Artículo 32. RECOMENDACIONES PARA EL USO DE JUEGOS INFANTILES.

- a) **LOS NIÑOS** menores de 5 años deben estar acompañados de un adulto responsable.
- b) Se debe dar el uso adecuado a los juegos: columpios, rodaderos, areneras, etc.
- c) No se deben arrojar basuras fuera de las canecas.
- d) No fumar o consumir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
- e) Por normas de sanidad y salubridad no se permite la circulación de mascotas

en las zonas de los juegos infantiles. Estas sólo están disponibles para **LOS NIÑOS**.

- f) Se deben compartir por turnos los juegos infantiles con el fin de que todos **LOS NIÑOS** los disfruten de igual manera.
- g) No ingresar ningún recipiente de vidrio o comida a la arenera.
- h) No se dará exclusividad de uso de los juegos infantiles en caso de celebración de fiestas infantiles por parte de algún copropietario o residente.
- i) Los NIÑOS no deben subirse a las cubiertas de los juegos.
- j) Los propietarios y/o residentes deberán responder por los daños causados en los juegos infantiles y demás bienes comunes.

CAPITULO IV – DE LAS ZONAS VERDES COMUNES

Artículo 33. RECOMENDACIONES PARA EL USO DE ZONAS VERDES COMUNES.

- a) **LOS NIÑOS** menores de 5 años deben estar acompañados de un adulto responsable.
- b) Está prohibido prender fogatas en cualquier parte del Conjunto.
- c) No fumar o consumir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
- d) Los copropietarios, residentes, arrendatarios y visitantes deben responder por los daños que se causen a los árboles, jardines, plantas, canchas, juegos infantiles y demás elementos.
- e) Cuando el propietario o residente desee donar plantas u otros elementos para mejorar las zonas verdes comunes, que no molesten a otros residentes, debe comunicarlo por escrito al Consejo de Administración, quien autorizará o no la donación, e impartirá la instrucción a la Administración para el recibo. Una vez se autorice el recibo, estas donaciones pasarán a ser propiedad del Conjunto y estas se registrarán por lo dispuesto por la Asamblea de Copropietarios.

- f) Se debe informar a los vigilantes de cualquier hecho o acto sospechoso o real que pueda poner en peligro el bienestar, la salud o la seguridad de las personas o sus bienes.
- g) No realizar en la zona verde actividades que causen ruido u otras molestias a los residentes vecinos.
- h) Las patinetas y bicicletas no deben circular por las zonas verdes.

CAPITULO V – DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES

Artículo 34.- Prohibiciones. Los parqueaderos de visitantes son para el uso exclusivo temporal de los visitantes de las unidades privadas, por cuyo efecto, está prohibido:

1. Utilizar los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios para parquear sus vehículos privados.
2. No se deben parquear vehículos de visitantes por más de 24 Horas.
3. No se pueden efectuar reparaciones, ni lavar vehículos en estos parqueaderos.
4. LOS VISITANTES Y RESIDENTES DEBEN PARQUEAR EN REVERSA. Los vigilantes deberán notificar al ingreso de cualquier vehículo que debe parquear en reversa de carácter obligatorio.

TITULO V

DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS, BIENES PRIVADOS Y ZONAS COMUNES

CAPITULO I – DE LOS VIGILANTES

Artículo 35. PORTERIA. La portería debe estar libre de avisos, propagandas, letreros etc. Los vigilantes no están autorizados para pegar ningún tipo de información. Se recomienda no dejar paquetes por un tiempo prolongado debido al espacio reducido de la portería.

Artículo 36. FUNCIONES DE LOS TRABAJADORES DEL CONJUNTO. Los copropietarios y residentes no deben solicitar a los trabajadores contratados por el Conjunto (vigilantes, porteros, jardineros, servicios generales, etc.) la prestación de servicios personales o individuales diferentes de aquellos que les han sido asignados de acuerdo con la naturaleza del servicio que presten.

Artículo 37. TRATO CON LOS TRABAJADORES DEL CONJUNTO. El trato con todos los trabajadores del Conjunto debe ser respetuoso, amable y cordial, conforme a las normas de Urbanidad, evitando confianza excesiva. No debe llamárseles con diminutivos o apodos pues esto podría contribuir al irrespeto correlativo de su parte.

1. El personal de servicio doméstico al servicio de los copropietarios o residentes debe mantenerse al margen de las actividades de los trabajadores contratados por el Conjunto y evitar familiaridad con ellos.
2. Se prohíbe entregar recompensas en dinero para no fomentar personalismos, protagonismos con intereses malsanos y preferencias entre ellos.

Artículo 38. RESPONSABILIDAD DE LOS TRABAJADORES DEL CONJUNTO. Los trabajadores contratados por el Conjunto no se harán responsables por:

- a) El cuidado de los menores de edad, ni de las mascotas de los residentes (sacarlás a pasear o mantenerlas, así sea temporalmente, en sus puestos de trabajo o zonas de responsabilidad).
- b) El propietario no debe entregar a los trabajadores contratados por el Conjunto llaves de la casa, el carro, dinero en efectivo u objetos de valor para su guarda o tenencia temporal.

Artículo 39. Salvo situaciones extremas de seguridad los trabajadores contratados por el Conjunto no deben pasar al interior de las residencias ni conocer detalles íntimos de las familias.

Artículo 40. AUSENCIA DE COPROPIETARIOS. En caso de ausentarse por más de dos (2) días el copropietario o residente está obligado a cerrar las ventanas y puertas de tal forma que queden debidamente aseguradas, dejar desconectados todos los electrodomésticos, cerrar el registro de agua y del gas, dejar las llaves de la casa con una persona de confianza (familiar o vecino) e informar a la Administración por escrito definiendo a quien avisar en caso de alguna emergencia como rupturas de cañerías, cortos eléctricos, etc. de manera que se puedan adelantar los arreglos pertinentes en el menor tiempo posible.

Parágrafo. En la comunicación a la Administración el copropietario o residente deberá informar si desea que se le haga un inventario, antes de ausentarse, de los vehículos, elementos y demás bienes que quedaran fuera de la casa, para comprobar el estado en que estos se encuentran.

Artículo 41. Nadie diferente al personal de vigilancia podrá permanecer dentro de la caseta de portería o de las que se ubiquen alrededor del Conjunto para efectos de vigilancia.

Artículo 42. En caso que el ingreso del vehículo se realice con conductor, este deberá ser aprobado por el propietario y/o residente y en este caso deberá revisarse el baúl, al ingreso y salida del mismo. A todo vehículo visitante deberá ser revisado el baúl, al ingreso y salida del conjunto.

Artículo 43. En el caso de los vehículos con vidrios oscuros, se deberá abrir el vidrio a fin que el vigilante tenga la identificación física del ocupante.

CAPITULO II – DEL INGRESO Y LA SALIDA

Con el fin de preservar la seguridad de todos los habitantes del Conjunto, se dispone de las siguientes medidas de control y seguridad que deben ser obedecidas por los copropietarios y los residentes.

Artículo 44. INGRESO PEATONAL AL CONJUNTO. Los visitantes, los domicilios y los trabajadores al servicio de los copropietarios o residentes deben reportarse en la primera portería. Una vez autorizado el ingreso por el propietario o residente, la primera portería autoriza el ingreso a la portería del Conjunto donde la persona deberá identificarse y recibir una ficha y el vigilante le indicará hacia donde debe dirigirse. Se llevará registro general de ingreso consignando: hora, nombre y número de identificación.

Parágrafo. No se permitirá el ingreso a vendedores para hacer recorridos por los senderos peatonales o casas ofreciendo productos o servicios, en caso que un trabajador contratado por el Conjunto detecte un vendedor recorriendo el Conjunto, informará a la Administración para solicitarle su salida.

Artículo 45. DOMICILIOS O TRABAJADORES OCASIONALES. Posterior a la autorización de ingreso por parte del propietario, el vigilante de portería solicitará un documento, anotará la

hora de entrada y deberá registrar la hora de salida. No se acepta que utilicen motos o similares dentro del Conjunto, para lo cual deberán hacer uso del triciclo de reparto ubicado en la portería y colocarse el chaleco que lo identifica como domiciliario. En caso de que una persona venga a entregar más de un domicilio, debe reportar todas las casas que visitará. Esto también regirá para las personas de contratación ocasional como son las personas de mantenimientos, reparaciones, etc., que trabajen en varias casas.

Artículo 46. REVISION DE PAQUETES: Por norma, la vigilancia de portería está obligada a revisar a todas las personas que ingresen al conjunto salvo: residentes e invitados personales de los mismos, las carteras, morrales, maletines, paquetes u objetos a la entrada y salida del Conjunto. Si por circunstancias particulares el residente quiere obviar dicho requisito para algún trabajador específico debe dejarlo consignado por escrito.

Parágrafo. Para seguridad de los residentes se debe autorizar por escrito el ingreso y salida de elementos por parte de terceros, incluyendo trabajadores de servicio doméstico y a quienes realicen reparaciones en las casas. El ingreso y salida de las empleadas del servicio doméstico en cualquier horario del día debe ser autorizado por el residente. La salida de las empleadas de servicio doméstico debe ser peatonal en el momento del paso por la portería con el fin de no eludir las requisas.

Artículo 47. ESCOLTAS Y CONDUCTORES. Los escoltas de residentes o invitado, no pueden permanecer en la portería principal, salón de la administración, zonas comunes y zonas privadas de terceros. Los conductores deben permanecer en las viviendas o en los vehículos de sus empleadores y/o el residente que haya permitido el ingreso, de tal manera que no circulen por las zonas comunes o las demás viviendas.

CAPITULO III – DE LA CIRCUALCIÓN DE VEHICULOS

Para todos los fines relacionados con este capítulo se aplica la Ley 769 De 2002 (Agosto 06) - Código Nacional De Tránsito Terrestre.

Artículo 48. VELOCIDAD. El tránsito de vehículos dentro del Conjunto debe hacerse de forma lenta y prudente a una velocidad máxima de 20km/h. Solamente las personas que acrediten una licencia de conducción vigente podrán conducir vehículos de cualquier especificación dentro del Conjunto.

Artículo 49. PROHIBICIONES.

- a) Pito: Queda expresamente prohibido hacer uso de pito dentro del Conjunto. Será utilizable únicamente para prevención de accidentes y para casos de

emergencia.

- b) Buses y busetas: No se permite el ingreso de buses y busetas de transporte escolar o de animales al interior del conjunto. Por excepción se autorizará, el ingreso de vehículos escolares para niños en edad preescolar (hasta los 5 años) y/o discapacitados, siempre y cuando se haga en camioneta tipo van; en dichos casos el residente al que se le presta el servicio debe velar por que se cumplan las reglas de tránsito y velocidad máxima dentro del conjunto.
- c) Volquetas y camiones: No se permite el ingreso de vehículos que tengan un peso igual o superior a 2.5 toneladas. Solamente podrán ingresar los camiones de trasteo con previa aprobación de la Administración y acompañados por el administrador. Los daños que se pudieran ocasionar los asume el residente. Deberán estar supervisados durante su ingreso, parqueo y retiro del conjunto por personal de vigilancia, que verifiquen que los desplazamientos cumplan con las condiciones de seguridad.
- d) Menores al volante: Los menores de edad no podrán ir al volante bajo ninguna circunstancia, salvo que tengan licencia de conducción expedida por una autoridad competente.
- e) NO ESTARÁ PERMITIDO QUE LOS MENORES TOMEN CLASES DE CONDUCCION DENTRO DEL CONJUNTO, DEBERÁN SALIR ACOMPAÑADOS DE UN ADULTO RESPONSABLE PARA TOMAR SU CLASE FUERA DE LOS LINDEROS DE TAGUA.
- f) No circular dentro del conjunto con los niños en sus piernas.

Artículo 50. En intersecciones no señalizadas, tiene prelación el vehículo que se encuentre a la derecha.

- a) Si dos (2) o más vehículos que transitan en sentido opuesto llegan a una intersección y uno de ellos va a girar a la izquierda, tiene prelación el vehículo que va a seguir derecho.
- b) Cuando dos vehículos que transitan por vías diferentes llegan a una intersección y uno de ellos va a girar a la derecha, tiene prelación el vehículo que se encuentra a la derecha.

Artículo 51. VEHICULOS DE COMBUSTION INTERNA, ELECTRICOS Y MECANICOS. Los conductores de bicicletas, triciclos, motocicletas, cuatrimotos y demás vehículos similares estarán sujetos a las siguientes normas:

- a) Se prohíbe el tránsito de motocicletas y cuatrimotos por las ciclo rutas, zonas verdes, recreativas o senderos peatonales del Conjunto.
- b) Se prohíbe el uso de cuatrimotos o motos recreativas dentro del Conjunto, excepto para su ingreso o salida.
- c) Deben transitar por la derecha de las vías a una distancia no mayor de 1m de la acera u orilla.
- d) Los conductores de estos tipos de vehículos (motocicletas y cuatrimotos) y sus acompañantes deben vestir cascos de seguridad y elementos de seguridad señalados por la ley, que deben ser visibles cuando se conduzca entre las 6:00 PM y las 6:00 AM y siempre que la visibilidad sea escasa.
- e) Los conductores que transiten en grupo lo harán uno detrás de otro.
- f) No deben transitar sobre las aceras, pues son lugares destinados al tránsito de peatones, ni dentro de las zonas comunes.
- g) Deben respetar las señales, normas de tránsito y límites de velocidad.
- h) No deben adelantar a otros vehículos en ningún caso.
- i) Cuando circulen en horas nocturnas deben llevar dispositivos que en la parte delantera proyecten luz blanca y en la parte trasera luz roja.

TITULO VI

DE LA DISPOSICION DE LAS BASURAS

Artículo 52. PROHIBICIONES. Está prohibido dejar basuras en cualquier sitio del Conjunto, en especial en las vías, parques, zonas verdes, aceras y antejardines.

Artículo 53. UBICACION Y RECOLECCION DE LA BASURA. La basura debe ser colocada en bolsas debidamente cerradas, adentro de las canecas unificadas colocadas un lugar que no quede visible a los demás copropietarios o visitantes. Se debe evitar la proliferación de malos olores e insectos, prevenir que las basuras se rieguen por la lluvia, y prevenir que perros, roedores y gatos las rompan. Las canecas deben ser tipo intemperie y se colocaran detrás de los depósitos de cada casa o junto a la puerta de servicio.

Artículo 54. HORARIO. La recolección de basuras será realizada por el proveedor contratado por

el Conjunto de lunes a viernes de 7:00 AM a 5:00 PM. y los sábados de 8:00 AM a 12:00 PM, En ningún caso habrá recolección de basuras los días sábados después de la 12:00 PM, ni domingos y festivos. Si durante los días que no hay recolección hay necesidad de disponer de algún material, el residente debe llevarlo directamente al cuarto de basuras ubicado en la parte posterior de la portería del Conjunto.

Artículo 55. DISPOSICION DE ESCOMBROS. El Conjunto no está en capacidad de disponer de la recolección de escombros. En caso de tenerlos, el residente debe por cuenta propia buscar un método de recolección y desecho adecuado, mientras dispone de ellos debe ubicarlos en un lugar poco visible. En cualquier caso, no puede haber acumulación de escombros previa a su disposición por más de 48 horas.

Artículo 56. RECICLAJE. Los residentes deben seguir las normas de reciclaje establecidas por el Conjunto. Separando las basuras en diferentes bolsas de acuerdo a los parámetros de reciclaje establecidos para tal fin, a saber, bolsas blancas para basura reciclaje y bolsas negras para basura no reciclable. Ante alguna inquietud acerca de la forma correcta, se debe consultar al Administrador, quien ayudará a aclarar las dudas.

Artículo 57. Los vigilantes no tienen permitido realizar tareas referentes a la disposición de basuras para evitar distraerse de sus labores concretas. La misma regla aplica para la entrega de correspondencia en las casas, tareas secundarias, administrativas, de mantenimiento o ayudar a bajar mercado o paquetes. Es decir, las actividades ajenas a la naturaleza del servicio de seguridad privada.

TITULO VII DE LAS MUDANZAS

Artículo 58. AUTORIZACION - PAZ Y SALVO. Cualquier mudanza que entre o salga del Conjunto debe ser autorizada previamente por la Administración, e implica que el propietario y/o residente debe estar a paz y salvo por todo concepto.

Artículo 59. NOTIFICACION. El residente debe avisar por escrito a la Administración la fecha de mudanza con mínimo ocho (8) días de anticipación.

Artículo 60. DAÑOS A LA COPROPIEDAD Y A OTROS COPROPIETARIOS. El propietario y/o residente será responsable de los daños en zonas comunes, o bienes de los demás copropietarios, que se generen cuando se realicen mudanzas. La Administración cobrará al propietario de la casa la totalidad de los arreglos que sean necesarios para corregir los daños ocasionados. En todo caso el propietario o residente dejara un depósito en dinero o cheque equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente como garantía en caso de daños a bienes de la copropiedad.

Artículo 61. REVISION. La empresa de vigilancia verificará al terminar la mudanza que el vehículo o vehículos de trasteo vayan desocupados en el momento de la salida y que el personal que ingresó abandone el Conjunto.

Artículo 62. HORARIO. El horario para la ejecución de mudanzas será de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM. Y los sábados de 8:00 AM a 12:00 PM, En ningún caso se autorizarán mudanzas los días sábados después de la 12:00 PM, ni domingos y festivos, tal y como lo consagra el Código de Policía.

TITULO VIII DE LOS TENEDORES

Artículo 63. PRESENTACION. EL propietario debe presentar, mediante comunicación escrita dirigida a la Administración, la persona a quien le entrego en tenencia a cualquier título el inmueble.

Artículo 64. CONOCIMIENTO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, será necesaria la celebración de un contrato en el que deberá pactar expresamente que el tenedor u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual.

Artículo 65. VERIFICACION DE CONOCIMIENTO. Una vez el propietario haya presentado al tenedor a quien le arrendó el inmueble, este debe firmar un formato en donde consta que conoce el presente Manual de Convivencia y que se compromete a seguir sus normas. El administrador deberá entregar una copia del Manual al tenedor.

Artículo 66. PAGO DE CUOTAS. Todo propietario está obligado a pagar la cuota de administración del Conjunto, ya sea directamente o a través del arrendatario y este de poner en conocimiento al propietario de las cuotas extraordinarias.

Artículo 67. REPRESENTACION. La representación en las diferentes reuniones del Conjunto está en cabeza del propietario. El arrendatario se compromete a mantenerlo informado de las reuniones que se van a realizar. El arrendatario podrá asistir a las reuniones, pero solo podrá votar mediante poder escrito del propietario quien lo faculta a representarlo.

TITULO IX

DE LAS PERGOLAS

Artículo 68. OBJETO. Para efecto de cubrimiento de una parte limitada de la parte posterior de los lotes se permite el desarrollo de pérgolas previo otorgamiento de licencia de construcción, pagando los derechos de construcción y los impuestos asociados a tal derecho como impuesto de delimitación urbana y plusvalía, conforme a los parámetros establecidos en el presente Manual.

Artículo 69. INDICE DE OCUPACION. - Para efecto de la construcción de pérgolas, se deberá solicitar la aplicación del saldo del índice de ocupación destinado para el Conjunto Residencial TAGUA, como consecuencia de la aplicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá.

Artículo 70. LIMITACIONES EN LA CONSTRUCCIÓN DE PERGOLAS. - Las pérgolas serán construidas conforme a las siguientes condiciones de ocupación:

- a) No se podrá desarrollar en pérgola más del nueve por ciento (9%) del área del lote.
- b) El área máxima de las pérgolas se calculará de acuerdo al tamaño del lote:
 - De 440 a 620m²: 9% que corresponden a 40 -55 m²
 - De 621 a 800 m²: 8%, 52 a 72 m²
 - De 801 a 1100 m²: 6.5%, 52 a 72 m²
- c) La localización de la pérgola será en la parte posterior del lote, sin sobrepasar el vértice de las viviendas, de tal manera que no se debe ocupar el aislamiento lateral.

Artículo 71. CONDICIONES DE MATERIALES Y DISEÑO. - La Pérgolas serán construidas conforme a las normas estructurales de diseño, pero teniendo en cuenta las siguientes condiciones.

- Columnas en tubo rectangular estructural, sencillo o doble ancladas al piso.
- Cerchas horizontales conforme al diseño estructural.
- Pintura anticorrosiva color negro.
- Cubierta en vidrio templado o laminado de espesor entre 5 y 6 mm.
- La pendiente debe ser hacia el patio.

Artículo 72. APROBACION. - Para la presentación de la solicitud de licencia, el propietario deberá presentar al Consejo de Administración el diseño específico de la pérgola, a fin de verificar el cumplimiento de la totalidad de condiciones señaladas por el presente manual.

TITULO X DE LOS CONFLICTOS Y SANCIONES

CAPITULO I - DEL COMITE DE CONVIVENCIA

Artículo 73. NOMBRAMIENTO. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un período de un (1) año, y estará integrado por tres (3) miembros. El Consejo tiene la posibilidad de presentar una terna a la Asamblea para su consideración.

Artículo 74. FUNCIONES DEL COMITE.

- a. Presentar fórmulas de arreglo orientados a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
- b. Llevar un acta de las consideraciones de este comité, suscrita por las partes y por los miembros del comité.
- c. El Comité en ningún caso podrá imponer sanciones.

- d. La participación en él será ad-honorem.

Artículo 75. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales.

CAPITULO II - DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o residentes, o entre ellos y el Administrador o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

Artículo 76. INSTANCIAS.

- a) ADMINISTRACION: El copropietario que se sienta afectado por alguna conducta o acción tomada por otro residente se debe dirigir al Administrador, quien conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual de Convivencia podrá tomar las acciones necesarias.
- b) COMITE DE CONVIVENCIA: En caso que el administrador no hubiese resuelto la controversia el copropietario a través del Consejo de Administración puede solicitar la mediación del Comité de Convivencia.
- c) CONSEJO DE ADMINISTRACION: Si el Comité de Convivencia no ha resuelto el conflicto, el Consejo de Administración asumirá la competencia para la solución del conflicto.
- d) LEY: En caso de que ninguna de las tres (3) instancias anteriores haya surtido efecto, se acudirá a las instancias previstas por la Ley para dar cumplimiento a las normas establecidas en el presente Manual o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 77. PROCEDIMIENTO: Cuando un residente incumpla alguna de las normas consignadas en el presente Manual, del Reglamento de Propiedad Horizontal, o de la ley se surtirá el siguiente proceso:

- a) Dentro de las 72 horas calendario siguientes a la ocurrencia del hecho el Administrador, deberá realizar un llamado de atención escrito al infractor en el cual deberá informar acerca de la norma que está violando (ya sea del Reglamento de Propiedad Horizontal, del Manual de Convivencia o de la ley) solicitando que haga las correcciones necesarias dentro de un plazo específico conforme al tipo de contravención para solucionar el acto.
- b) Si vencido el plazo para la corrección de la acción u omisión, no hay corrección por parte del Infractor, el Administrador informará al Consejo de Administración, el cual enviará una amonestación escrita, solicitando la corrección de la acción u omisión en un plazo no superior a ocho (8) días. Esta comunicación debe señalar con claridad las normas vulneradas por el infractor.
- c) Sanciones: En caso de mantener la acción u omisión a pesar de lo previsto en el numeral anterior, el Consejo de Administración, está autorizado para imponer las sanciones consignadas en el presente Manual y/o en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en su defecto acudir a las instancias judiciales conforme a la ley.

CAPITULO III - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

El Manual de Convivencia reglamentará las sanciones pecuniarias para cada una de las violaciones a los deberes de los copropietarios, arrendadores y visitantes.

Artículo 78. MULTAS. La infracción de las normas legales relativas a la Propiedad Horizontal, lo mismo que la violación que las disposiciones del Manual de Convivencia, dará lugar a imponer al infractor una multa, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que haya lugar.

Parágrafo. Se permite la imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento.

Artículo 79. DISPOSICION DE MULTAS. Para la disposición de las multas

se seguirá el siguiente procedimiento.

- a) Vencidas las instancias señaladas por los literales a y b del artículo 77 del presente manual el Consejo de Administración iniciara el procedimiento para la imposición de multas.
- b) El Consejo citará al responsable de la infracción a una audiencia ante el Consejo de Administración, en la cual notificará por escrito los cargos para que pueda ejercer la defensa presentando las pruebas pertinentes.
- c) En caso de no presentarse el infractor, se enviarán los cargos por escrito, a fin que se ejerza la defensa por escrito, presentado dentro de los tres (3) días siguientes a la entrega del escrito en la vivienda.
- d) Vencido el plazo anterior, el Consejo de Administración deberá resolver la infracción, motivando su decisión, exonerando de responsabilidad al infractor o declarando su responsabilidad con la correspondiente imposición de la multa. Esta decisión le será notificada personalmente al infractor.
- e) El infractor tiene tres (3) días hábiles para presentar recurso de reposición ante el Concejo a fin que se reconsidere la decisión, el cual tendrá cinco días para decidir. Esta decisión no tendrá recursos y desde su notificación al propietario producirá merito ejecutivo para su cobro.
- f) Surtido el procedimiento anterior las multas deberán cancelarse con el pago correspondiente a la cuota de administración del mes siguiente.
- g) Si después de aplicada y cancelada una multa el responsable incurre en igual falta, se le aplicará una multa equivalente al doble de la anterior y así sucesivamente hasta la tercera oportunidad, instancia en la cual el hecho pasará a decisión de las autoridades judiciales o administrativas competentes.
- h) En caso de negarse a la cancelación dentro del límite establecido, se procederá al cobro ejecutivo de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal; con la copia de la notificación respectiva prestará mérito ejecutivo. El régimen de sanciones aquí previsto atiende exclusivamente a la gravedad de la falta cometida.

Artículo 80. DETERMINACION DE LAS MULTAS. Las multas a que se hace referencia en el presente reglamento se determinan así.

- a) Multa por inasistencia a las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios. Salvo situaciones de fuerza mayor o caso fortuito demostrable, se impondrá una multa al propietario de la unidad habitacional por inasistencia a las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios equivalente a Treinta (30) Salarios Mínimos Diarios legales vigentes (SMLDV).
- b) Multas por parqueo en zonas que no estén autorizadas, no parquear en reversa, exceso de velocidad o manejo de vehículos por personas que no tengan licencia para conducir. Salvo situaciones de fuerza mayor o caso fortuito demostrable, se impondrá una multa por estas infracciones. Quienes incurran en la conducta prevista incurrirán en una multa equivalente a Diez (10) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMLDV).
- c) Multas por incumplimiento de lo dispuesto para manejo de animales y mascotas.
Quienes incurran en la conducta prevista en este reglamento incurrirán en una multa equivalente a Diez (10) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMLDV) los cuales serán aplicables sucesivamente si la falta se repite dentro de los siguientes quince (15) días, siendo este el tiempo máximo de reincidencia.
- d) Multas por producir ruidos excesivos descritos en el presente Manual de Convivencia. Por cada vez que esto ocurriere, se cobrará una multa equivalente a Diez (10) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMLDV).
- e) Multas por construcciones, incumplimiento de las normas relacionadas con fachadas, reparaciones, mantenimiento y manejo de basuras. Quienes incurran en la conducta prevista en este reglamento incurrirán en una multa equivalente Treinta (30) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMLDV), cada quince días mientras persista el origen de la multa.
- f) Los copropietarios responderán económicamente en el pago de las multas previstas en este reglamento si los que infringen las

normas son trabajadores, contratistas, visitantes y NIÑOS menores de edad a su cargo.

- g) Las demás infracciones al régimen del presente manual y el reglamento de propiedad horizontal generaran una multa de quince (15) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMLDV).

Artículo 81. DESTINACION DE LAS MULTAS. Los valores recaudados por concepto de multas entrarán a formar parte del Fondo para Imprevistos del Conjunto y deben ser reportadas por la Administración en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto en cada año.

Artículo 82. DIVULGACION. Se deberá publicar en lugares de amplia circulación del Conjunto la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

CAPÍTULO IV ORGANOS DE LA ADMINISTRACION

Artículo 28. ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION. Art. 57 Capítulo X Reglamento de Propiedad Horizontal. La dirección y administración de la Persona Jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto.

Artículo 29. ORDEN JERARQUICO. Art. 58 Capítulo X Reglamento de Propiedad Horizontal. Cada uno de los órganos de Administración del Conjunto objeto del reglamento de Propiedad Horizontal tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos; pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en las disposiciones de la Asamblea General de Propietarios o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea General de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la Persona Jurídica.

CAPITULO I - DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 83. CONFORMACION. Art. 59 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. La Asamblea General de Propietarios la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, aun los que se

encuentran en situación de morosidad con el Conjunto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, solo para decisiones de contenido económico; las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada. 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 Conjunto. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador. Artículo 31. REUNIONES ORDINARIAS. Art. 60 y 63 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, en la fecha y lugar que señale la convocatoria que haga el Administrador mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Esta citación se hará con antelación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha señalada para la reunión. Si el Administrador no convocare a la Asamblea, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en el salón comunal del Conjunto. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin necesidad de convocatoria previa, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley para efectos de mayorías calificadas. El aviso de convocatoria contendrá, además de una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los estados financieros a disposición de los propietarios para su examen en las oficinas de administración durante ocho (8) horas hábiles cada día. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La asistencia a la Asamblea General de Propietarios es obligatoria y por inasistencia se cobrará una multa. Ver Art.76, Capítulo II, Título VI

Artículo 84. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Art. 61 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Si convocada la Asamblea General de Propietarios esta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 7:00 p.m., en el salón comunal del Conjunto, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal para efectos de mayorías calificadas. En la convocatoria se dejará constancia que la reunión motivada por la primera

convocatoria en ella no se presentó el quórum para deliberar válidamente.

Artículo 85. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. Art. 62 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del revisor fiscal, si lo hubiere o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado del Conjunto, a la dirección registrada por los mismos, con una antelación de cinco (5) días comunes a la fecha de la reunión. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso de convocatoria se insertará el orden del día y en las mismas, no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Artículo 86. REUNIONES NO PRESENCIALES. Art. 64 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Propietarios cuando por cualquier medio, los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad, si lo hubiere, o en su defecto, el Administrador del Conjunto.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios.

Artículo 87. DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA. Art. 65 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Serán válidas las decisiones de la Asamblea cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Parágrafo. En los casos no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 88. QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO. Art. 66 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Con excepción de los casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. Las mayorías superiores al setenta por ciento (70%) se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. En todo caso, las decisiones que no representen una erogación económica o no tengan contenido económico, se adoptarán siguiendo la regla de un voto por cada unidad privada.

Artículo 89. VOTOS. Art. 67 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente de la respectiva unidad o unidades privadas, en los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal en especial a lo dispuesto en el artículo 36. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

Parágrafo. En caso de no ser posible la asistencia a la reunión de la Asamblea puede otorgarse poder por escrito a otra persona. Solo se permite tener 2 poderes por persona. Los integrantes de la administración no podrán representar a ningún copropietario en las asambleas con el objeto de evitar conflicto de intereses. Si un inmueble pertenece a dos o más propietarios, a sucesiones ilíquidas sin representante legal o a personas jurídicas, será representado ante la Asamblea por una sola persona.

Artículo 90. QUORUM DECISORIO ESPECIAL. Art. 68 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de

copropiedad que integra el Conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del Conjunto en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto.
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto.
10. Liquidación y disolución de la personería jurídica.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último se obtenga la mayoría exigida por la ley 675 de 2001.

Artículo 91. ACTAS DE LA ASAMBLEA. Art. 70 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas numeradas y firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. La Asamblea General de Propietarios encargará a dos (2) asistentes a la reunión para que verifiquen la redacción del acta, quienes realizarán dicha labor en un plazo no superior a diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador deberá poner a disposición de los propietarios del Conjunto copia completa del texto del acta en el

lugar determinado como sede de la administración e informará tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de la publicación. La copia del acta suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia a quien se la solicite. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta podrá acudir en reclamación ante el alcalde o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Parágrafo. En caso que alguien se retire de la Asamblea debe quedar constancia en el Acta de la hora en que lo hace mediante mecanismo establecido por la Administración. En caso de votación se debe verificar la existencia del Quórum decisorio.

Artículo 92. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. Art. 72 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. La Asamblea General de Propietarios es el órgano máximo de dirección de la persona jurídica y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un (1) año.
3. Aprobar el presupuesto anual del Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al revisor fiscal y a su suplente, para períodos de un (1) año.
5. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Decidir la reconstrucción del Conjunto de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
8. Delegar en el Consejo de Administración todas aquellas decisiones relativas

a la imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa,

9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

10. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la ley 675 de 2001.

11. Revisar las decisiones del Consejo de Administración encaminadas a imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, como autoridad de segunda instancia pudiendo confirmarlas o revocarlas.

12. Reglamentar las especies, la altura y demás características de los setos que separan los lotes de terreno que conforman el Conjunto, sin perjuicio de delegar tal función, si a bien lo tiene, en el Consejo de Administración.

13. Las demás funciones consagradas en la ley 675 de 2001, en los decretos que la reglamentan y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

14. Aprobar los manuales y reglamentos de convivencia propuestos por el consejo de administración en caso de que los considere apropiados. A su vez podrá efectuar los cambios y ajustes que se considere pertinentes.

Artículo 93. IMPUGNACION DE DECISIONES. Art. 73 Capítulo XI Reglamento de Propiedad Horizontal. El Administrador, el Revisor Fiscal, si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva Acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Se exceptúa de la disposición contenida en el artículo anterior, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la ley 675 de 2001.

CAPITULO V- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 94. INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION. Art. 74 Capítulo XII

Reglamento de Propiedad Horizontal. Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por aclamación o votación el Consejo de Administración, el cual estará integrado por, cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas.

Artículo 95. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Art. 77 Capítulo XII Reglamento de Propiedad Horizontal. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración deberá aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador cuando su cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Adicionalmente, le corresponde al Consejo de Administración las siguientes funciones:

- a) Asistir a las reuniones programadas para conocer la evolución de la administración, los programas que se deben adelantar, los problemas que se están presentando en el Conjunto y revisar la ejecución presupuestal.
- b) Llevar a las reuniones junto con la posible solución, las iniciativas e inquietudes que les hayan formulado los copropietarios.
- c) Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones de carácter urgente y que no estuvieren previstas en el presupuesto general de gastos.
- d) Elegir al Administrador de la copropiedad.
- e) Vigilar la administración del Conjunto y dictar los reglamentos internos para propender por la buena marcha del Conjunto.
- f) Proponer a la Asamblea General de Propietarios programas viables y sustentados para mejoras y reparaciones en la zona común.
- g) Autorizar al Administrador para la contratación de empresas o profesionales cuando se requiera su participación, sin que ello implique sustituirlo en sus funciones y responsabilidades.
- h) Autorizar al Administrador para la convocatoria a las distintas formas de Asamblea o a reuniones extraordinarias.
- i) Poner en consideración de la Asamblea General de Propietarios el presupuesto presentado por el Administrador.
- j) Examinar y aprobar en primera instancia los informes de ingresos y egresos

que presente el tesorero o el Administrador y las cuentas y balances que se han de presentar a consideración de la Asamblea General de Propietarios.

- k) Rendir anualmente a la Asamblea un informe de sus actividades.
- l) Autorizar en casos de urgencia manifiesta o emergencia debidamente demostrada, previo visto bueno del Revisor Fiscal, las modificaciones, reformas o reparaciones que no estuvieran previstas en el presupuesto general de gastos con la obligación de informar a la Asamblea General de Propietarios en su siguiente reunión.
- m) Acompañar y colaborar con el Administrador en los requerimientos que se hagan a los copropietarios o tenedores morosos por el incumplimiento de sus obligaciones.
- n) Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las decisiones de ésta.
- o) Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa, función que la Asamblea de Propietarios delega en el Consejo de Administración.
- p) En general ejercer todas aquellas funciones que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.
- q) Sugerir modificaciones al Reglamento Interno y/o Manual de Convivencia que mantengan el orden, aseo y funcionalidad del Conjunto, así como la armonía entre los copropietarios.

Parágrafo Primero. El Consejo de Administración podrá proponer manuales de convivencia que serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes del conjunto, sin perjuicio de las demás facultades que el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley le confieren. En tales manuales, el Consejo de Administración del Conjunto podrá señalar entre otros temas y sin limitarse a ellos, reglas para el manejo y cuidado de las áreas libres de los lotes del terreno y podrá ordenar un diseño para los jardines plantados en los lotes de terreno que conforman el Conjunto, si por delegación uniforme la Asamblea le confía tal función. Podrá también impedir que se modifiquen, alteren o amplíen con nuevas construcciones, tales como quioscos, fuentes, casas para juegos, lugares de depósito, entre otras, y, en general, podrá vigilar el cumplimiento de los reglamentos de convivencia que las circunstancias aconsejen para mantener y preservar el interés general de la

Agrupación y del Conjunto.

Parágrafo Segundo. La inobservancia de los manuales de convivencia que dicte el Consejo de Administración aprobados en asamblea, hará responsable al propietario o residente que lo incumpla de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que consagra el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley.

CAPITULO VI – DEL ADMINISTRADOR

Artículo 96. FACULTADES BÁSICAS. Art. 78 Capítulo XIII Reglamento de Propiedad Horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderá a un Administrador designado por el Consejo de Administración para periodos de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Artículo 97. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. Art. 79 Capítulo XIII Reglamento de Propiedad Horizontal. El Administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto.

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. Este contrato será revisado y aprobado previamente por todos los miembros del Consejo.

Parágrafo Primero. Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en términos de los reglamentos que sobre el particular expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo Segundo. El Consejo de Administración del Conjunto podrá disponer que el Administrador constituya una póliza que asegure el buen manejo de los dineros del Conjunto en los términos del párrafo 3° del artículo 50 de la ley 675 de 2001, y de las normas que lo reglamenten.

Artículo 98. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Art. 80 Capítulo XIII Reglamento de Propiedad Horizontal. La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

- a) Convocar la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- b) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de Registro de Propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al Conjunto.
- c) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto las actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.
- d) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- e) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del Conjunto.
- f) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- g) Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual.
- h) Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas sin necesidad de autorización alguna. Las cuotas de administración son de dos (2) clases:

- Cuotas Ordinarias: Son aquellas que corresponden en su orden a los gastos generales indicados en el Art. 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas concordantes. Su pago deberá efectuarse por los copropietarios, sus representantes o quienes sustituyan a cualquier título sus derechos.
 - Cuotas Extraordinarias: Son las aprobadas por el 70% de los propietarios reunidos en la Asamblea General de Propietarios cuya finalidad es atender gastos de inversión y el pago de reparaciones urgentes de las áreas comunes del Conjunto a consecuencia de grave deterioro o pérdida de sus condiciones mínimas de uso.
- i) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
 - j) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
 - k) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consignadas en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
 - l) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, o manual de convivencia, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración.
 - m) Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
 - n) Solicitar previamente autorización al Consejo de Administración para celebrar actos contratos cuya cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
 - o) Llevar a cabo las labores de mantenimiento de los individuos forestales naturales y plantados ubicados en las zonas comunes y antejardines de los lotes que conforman el Conjunto. Dentro de estas labores de mantenimiento

no se permitirá el uso de productos químicos que puedan comprometer la salud de los habitantes del Conjunto y la Agrupación. El uso de tales productos químicos, en caso de requerirse, será supervisado por un ingeniero forestal y se adoptarán las medidas para evitar que el medio ambiente se afecte por su utilización.

- p) Ordenar la poda o tala de los individuos forestales naturales o plantados que amenacen la seguridad de los residentes y la estabilidad de las vías y estructuras privadas y comunes del Conjunto y de la Agrupación, con amparo en el registro de plantaciones forestales número 0995 de noviembre 2 de 2005, por medio del cual la CAR autorizó el aprovechamiento forestal de los árboles de la Agrupación de Vivienda Urbanización Hacienda Fontanar del Rio.
- q) Ordenar la realización de las labores de mantenimiento vial y del sistema de acueducto y alcantarillado.
- r) Contratar el servicio de recolección y almacenamiento temporal de los residuos sólidos. El transporte de residuos sólidos recolectados del Conjunto hasta los sitios de disposición final, deberán realizarlo empresas prestadoras de servicios públicos autorizados por las autoridades competentes.