

# Reglamento Interno de Convivencia



## **ALTOS DE GRANADA Conjunto Residencial**

BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
2023

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL .....	4
CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA.....	6
CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS .....	7
CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS .....	8
CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES.....	8
CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS DE RESIDENTES Y/O VISITANTES.....	10
MOTOS / BICILETAS ELECTRICAS .....	12
CAPÍTULO VII – BICICLETEROS – Y DE OTROS VEHÍCULOS MEDIOS DE TRANSPORTE .....	13
CAPITULO VIII - SALONES SOCIALES.....	14
USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL .....	15
ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO .....	16
CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL .....	16
CAPÍTULO X - MUDANZAS .....	17
CAPÍTULO XI - MANEJO DE ANIMALES DE COMPAÑIA .....	18
CAPÍTULO XII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS.....	19
LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE.....	20
CAPÍTULO XIII - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS .....	21
CAPÍTULO XIV– DEL USO DEL GIMNASIO .....	22
CAPÍTULO XV. DE LA ZONA BBQ .....	23
CAPÍTULO XVI - DEL SALÓN INFANTIL.....	24
CAPITULO XVII - DEL SALÓN LÚDICO .....	24
CAPÍTULO XVIII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS .....	25
CAPÍTULO XIX - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN .....	26
CAPÍTULO XIX - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN.....	27
CAPÍTULO XX - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	28
MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....	28
TARIFAS SALONES SOCIALES Y ESPACIOS COMNALES .....	29

## INTRODUCCIÓN

El presente reglamento interno de convivencia tiene como objeto **garantizar los derechos y promover los deberes de toda la comunidad** del Conjunto Residencial Altos de Granada, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este reglamento de convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial y sus normas **serán de obligatorio cumplimiento** para copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes.

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

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

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

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia. El manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación corresponde precisamente al administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

El administrador, como todo líder, debe educar a su comunidad para reducir los conflictos y brindar un mejor estilo de vida a sus habitantes.



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

El Reglamento Interno de Convivencia fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General realizada el día 15 de abril de 2023, contando con un quorum del 70.58% de acuerdo con lo estipulado en la Ley 675 de 2001. Las multas y sanciones las establecieron los copropietarios que participaron del taller 'Elaboración Participativa del Reglamento Interno de Convivencia', documento que posteriormente fue revisado con los miembros del consejo de administración y administración y socializado a toda la comunidad, con el fin de recibir aportes y sugerencias.

Las normas consagradas en el presente documento complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deben ser cumplidas por los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto.

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

1. Requerimiento escrito, con indicación de la falta cometida y plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
2. Citación al residente infractor, por parte de la Administración y/o el Comité de Convivencia para rendir descargos y dejar por escrito compromisos conforme al artículo 2 numeral 5 de la ley 675 de 2001.
3. Imposición de multa de acuerdo con la gravedad de la falta y publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 59. Nota: esta publicación se someterá a las reglas fijadas por la legislación a fin de preservar los datos personales.**
4. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor,
5. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesorias la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (salones sociales, parqueaderos comunales, bicicleteros), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por dos (2) meses más. La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.
6. En el evento de que las sanciones de multa definitivamente no sean canceladas, se dará aplicación a los artículos **48 y 79 de la ley 675 de 2001** o las normas que se expidan en la materia.
7. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración y comité de convivencia.
8. Las sanciones económicas se verán reflejadas en el recibo del cobro de expensas comunes mensuales.

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

9. Sin perjuicio de las atribuciones propias de lo estipulado en la Ley 1801 de 2016 –Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, la asamblea y el consejo de administración establecerán las sanciones o las multas pertinentes a los infractores de las normas contenidas en el presente documento y la administración velará por el cumplimiento de dichas sanciones-multas.
10. Para llegar a las debidas sanciones pecuniarias o multas se establecerá un debido proceso el cual será de la siguiente manera.
- Primer llamado de atención verbal y escrito enviado por la administración y queda registrado en minuta.
  - Segundo llamado de atención verbal y escrito como el primero.
  - En el tercer llamado se informa la multa o sanción establecida en el presente manual y será comunicada de manera escrita.

**PARÁGRAFO:** todo llamado de atención, sanción o multa podrá ser apelado por la persona afectada, y para ello contará con cinco días hábiles, de no hacerlo se entenderá recibido.

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

FALTA	SANCIÓN
Leve	20% Cuota de Administración
Moderada	60% Cuota de Administración
Grave	100% Cuota de Administración

12. El valor recaudado por las sanciones o multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad aprobados por la Asamblea general de copropietarios.
13. Para propietarios y residentes que incumplan reiteradamente la misma norma, de las definidas en el presente documento, se procederá de la siguiente manera:
- La reincidencia en una misma falta leve, la convierte en una falta moderada.
  - La reincidencia en una misma falta moderada, la convierte en una falta grave.
  - La reincidencia en una misma falta grave será revisada por parte del consejo de administración y comité de convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.
  - Lo anterior tiene carácter acumulativo



## CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

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

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
  - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).  
**Parágrafo 1.** Este numeral queda a potestad de la administración para cualquier cambio.
  - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono.
  - c. Los guardas de seguridad podrán revisar los paquetes y maletines de quienes ingresen al conjunto con el fin de realizar reparaciones locativas.
2. Es deber del propietario informar a la administración la llegada de sus visitantes cuando son largas estadías dentro de la copropiedad.

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

3. El ingreso de domiciliarios no está permitido. Salvo en casos excepcionales autorizados por la administración.
4. No está permitido que el personal de seguridad guarde en la portería armas, llaves, joyas dinero y/o ningún objeto de ningún residente.
5. Para realizar y promocionar las ventas de productos y servicios y su publicidad se destinará un espacio en la página web del conjunto o previa autorización en las carteleras de información, está prohibida su publicación en áreas comunes o al interior del conjunto por parte de personal externo y/o residente o propietario del conjunto. **Falta leve**
6. Es deber de los propietarios y residentes mantener las puertas de seguridad cerradas al ingreso y salida de las torres.
7. Si se accede por las puertas de emergencia, estas deben quedar aseguradas para conservar el hermetismo del sistema.
8. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de esta y de los residentes. **Parágrafo 2.** Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta grave**
9. Se permite el ingreso de los taxis o vehículos de otras plataformas solo para personas con problemas médicos, en condición de discapacidad o adultos mayores. El guarda deberá registrar los datos del vehículo en la minuta.
10. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, automóviles y similares para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas.
11. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares en horario laboral. El trato entre

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

residentes y guardas de seguridad debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos. **Falta moderada**

12. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto, ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad y deberá responder económicamente por el daño causado. **Falta leve**
13. Se prohíbe proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta grave.**
14. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento el ingreso a los inmuebles, de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas.
15. Está prohibido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del conjunto, ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta grave.**
16. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes, serán resarcidos por sus padres, tutores, respondientes legales del menor, y de manera solidaria los dueños del apartamento en caso de ser personas visitantes.



### **CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS**

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

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006.

1. Está prohibido todo tipo de comportamiento exhibicionistas o inmorales en las áreas comunes del conjunto. **Falta grave**
2. Los propietarios y residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el debido comportamiento. **Falta moderada**
3. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles para no incomodar a los vecinos. **Falta leve**
4. Está prohibido utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Falta leve**
5. Está prohibido suministrar bebidas alcohólicas al personal que labora para la copropiedad al interior de la copropiedad. **Falta leve**
6. Se prohíbe el uso desmedido de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial. **Falta moderada**



## CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS

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

1. Está prohibido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos, adecuar altillos, recargar o modificar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. (Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial). **Falta grave.**
2. Está prohibido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas, que generen ruido excesivo y/o que perturben el descanso de los vecinos fuera del horario permitido. Para realizar este tipo de actividades, los horarios establecidos son:

Lunes a viernes de **8** a.m. a **5** p.m.  
Sabado **8** a.m. a **12** p.m.

Domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta moderada.**

**NOTA 1:** Se podrán realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido en casos de fuerza mayor con el permiso correspondiente por parte de la administración.

**NOTA 2:** El personal contratado para las reparaciones locativas en la copropiedad, que incumpla con el horario establecido, no se le permitirá laborar el día siguiente hábil.

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas, balcones o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades distintas a las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. **Falta grave**
4. Está prohibido hacer conexiones de elementos como: buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión, comunicación y paneles solares sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando normas urbanísticas y ambientales. **Falta grave**
5. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de su inmueble deberán contemplar las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y descritas en el reglamento de propiedad horizontal.



## CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES

*"Las zonas comunes son para el uso y goce de todos."*

1. Está prohibido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. **Falta leve**
2. Está prohibido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby y/o parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento. **Falta leve**
3. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta moderada**
4. Está prohibido ubicar en las escaleras de los puntos fijos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas y otros elementos que no hacen parte de

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

las áreas comunes, que perturben la estética y el tránsito libre y seguro de los residentes. La administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso, sin que la administración tenga responsabilidad por dicho elemento. **Falta moderada**

5. Cada torre es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad está prohibido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, parqueaderos, áreas verdes o jardines y ascensores; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad o desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta moderada**
6. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes o colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten los espacios comunes. **Falta moderada**
7. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, papel higiénico, toallas higiénicas, estopa, paños húmedos, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **Falta grave**
8. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, paneles solares, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las puertas, fachadas, ventanas y balcones de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta leve.**
9. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, balcones, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común. **Falta leve.**
10. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento la administración dará las especificaciones sobre la manera de publicación. **Falta leve**
11. Está prohibido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entradas de las torres, ni en los espacios debajo de las escaleras del primer piso, parqueaderos y en general en las zonas comunes distintas a las autorizadas. **Falta leve.**
12. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones o lugares de amplia circulación. **Falta leve**
13. Está prohibido cambiar el color de las barandas de los pasillos o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, ni tampoco el vidrio con sandblasting. **Falta moderada**
14. Está prohibido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto; así mismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación de este. **Falta grave.**
15. Está prohibido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y conductas sexuales inapropiadas. **Falta grave**
16. Están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y propietarios al interior del conjunto, bien sea en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta grave.**
17. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 y las normas que se dictaren en la materia contra el consumo de cigarrillo y sustancias no legales. **Falta moderada**
18. Está prohibido fumar, y/o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes de uso exclusivo como los balcones, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 y las normas que se dictaren en la materia contra el consumo de cigarrillo y sustancias no legales. **Falta moderada**

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

19. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se sugiere a los residentes disponer de cortinas, persianas o velos al interior del apartamento que sean de colores neutros.
20. Está prohibido dejar escombros en las canecas o jardines de las zonas comunes, áreas comunes, ni en los depósitos de basuras. **Falta moderada.**
21. Todos los propietarios o residentes que ubiquen plantas o cualquier elemento en los balcones deberán asegurarlo, de tal forma que garantice la seguridad de estos elementos de no caer afectando a los demás propietarios o residentes.
22. Todos los elementos que permitan el embellecimiento del conjunto tales como señales, canecas y bancas entre otras deben ser cuidadas por los propietarios y residentes, en caso de presentarse cualquier daño debe asumirse el costo de reparación o reposición **Falta grave**



## CAPÍTULO VI – PARQUEADEROS DE RESIDENTES Y/O VISITANTES

1. La prioridad para el ingreso al conjunto residencial siempre la tendrán los peatones.
2. Los parqueaderos de los residentes están ubicados tanto en sótano como en plazoleta y están marcados con su número correspondiente y en color verde, a diferencia de los de visitantes, que llevan la letra “v” y en color amarillo.
3. El horario para el parqueo de visitantes en el conjunto será desde las 6 am hasta las 2 am.  
**Parágrafo 1.** Este numeral queda a potestad de la administración para cualquier cambio necesario.
4. El control en el parqueadero de visitantes se realizará mediante una ficha que será instalada en el panorámico de cada vehículo con la siguiente información (#parqueadero, torre y apto y hora de llegada). **Parágrafo 2.** Este numeral queda a potestad de la administración para cualquier cambio necesario.
5. Los visitantes podrán hacer uso del parqueadero por un periodo máximo de **(6)** horas sin costo, después de este tiempo se generará un cobro por exceder el tiempo autorizado en el día o la noche, dicho cobro se verá reflejado en la cuenta mensual de administración, por un valor de \$10.000 diarios.
6. El uso máximo de parqueaderos de visitantes por apartamento es de un máximo de **(2)**.
7. En caso de contingencia o necesidad un residente podrá solicitar a la administración la autorización de ocupación de un parqueadero de visitantes para un uso continuo de máximo una (1) semana (5 días). En este caso y previa autorización, el cobro se realizará a razón de diez mil pesos \$10.000 diarios a partir del primer día de ocupación, valor que se cobrará con la cuota de administración del mes siguiente. Cada unidad residencial tendrá acceso a esta opción máximo una (1) vez cada seis (6) meses.  
**Nota:** Para acceder a este beneficio, se deberá estar a paz y salvo con la copropiedad por todo concepto.  
**Nota:** No estará permitido usar el parqueadero de visitantes para uso de otro vehículo del residente. Es uso exclusivo de visitantes.
8. La Administración y la empresa de vigilancia no se responsabilizan por daños que se le ocasionen a los vehículos que ocupen los parqueaderos de visitantes, excepto en los casos en que la responsabilidad sea por eventos generados por un daño en área común. No se responde por elementos dejados dentro de los vehículos y por objetos de valor ETCETERA.
9. Está prohibido dejar mascotas al interior de los vehículos.
10. Sólo se permite estacionar un vehículo por parqueadero un carro o, máximo tres motos. En caso de que el vehículo sea pequeño, se podrá estacionar una moto en la parte posterior del

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

parqueadero, es decir detrás de los topes sin invadir el espacio de otros ni sobrepasar la limitación del parqueadero. Las llantas no deben salirse de la marcación del parqueadero.

**Falta moderada**

**Nota:** El uso del parqueadero se deberá delimitar a las marcaciones de este sin invadir otros parqueaderos privados o zonas comunes.

11. Está prohibido que los residentes usen los parqueaderos de visitantes y de otros residentes sin autorización de estos o de la administración para sus vehículos. **Falta grave**

**Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 22:**

**Nota:** Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

**Nota:** Los parqueaderos de visitantes no pueden ser usados por residentes ni en forma permanente ni transitoria, ya que estos son única y exclusivamente para el uso de los visitantes de la copropiedad.

12. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta leve**
13. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas o para el servicio de emergencia que están debidamente señalizados. **Falta grave**
14. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el responsable cubrirá los gastos de dicho daño.
15. Está prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, busetas, entre otros. **Falta grave**
16. Está prohibido hacer mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar el adoquín. **Falta moderada**
17. Está prohibido el lavado de vehículos y motocicletas de forma parcial o total, toda vez que se afecta el aseo de esta zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos y motocicletas. **Falta moderada**
18. Está prohibido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad; por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o los originado por la supresión del tubo de gases. **Falta moderada.**
19. Está prohibido superar los 5 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta grave**
20. Está prohibido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. En caso de que se presente alguna fuga de los vehículos estacionados, el propietario deberá garantizar el uso de elementos que mitiguen las afectaciones al suelo. **Falta leve**
21. Está prohibido parquear en zonas de circulación vehicular, zonas verdes y en áreas cuya prohibición determine la administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. **Falta leve**
22. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, la marca y el color y, anexando los documentos solicitados por la misma, con el objetivo de registrarlo en la base de datos correspondiente. De no hacerlo, no se permitirá el acceso del automotor, cabe aclarar que, en caso de emergencia o situación fortuita, el ingreso de un vehículo diferente deberá ser reportado en la minuta de la empresa de vigilancia y autorizada por la administración.
23. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave, freno de mano y alarma, se debe evitar dejar paquetes o elementos de valor a la vista en su interior.
24. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos o hacia las áreas comunes, deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.

25. Está prohibido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial y personas que no tengan licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las entidades correspondientes. **Falta grave**
26. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería por tiempo mayor a (15 minutos) y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de transeúntes y vehículos; lo cual está dispuesto en el Código Nacional de Tránsito.
27. Está prohibido lavar los vehículos frente a la portería código de policía artículo 100
28. Está prohibido el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta grave**
29. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro del conjunto será resuelto en términos amigables y el causante deberá asumir el pago de los daños. De no llegar a un acuerdo se acudirá a las instancias legales pertinentes. **Nota:** si por alguna razón la personas o personas responsables del accidente no da aviso y se tiene que recurrir a los testigos o por las cámaras de vigilancia para validar y establecer el responsable incurrirá en una **Falta grave**
30. Está prohibido el uso de los parqueaderos con fines recreativos, a fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada y aprobada por la administración. **Falta moderada**
31. Los vehículos se deben estacionar en reversa para facilitar la salida en caso de una emergencia y para evitar accidentes, una vez encendido deberá desplazarse lo antes posible para evitar la contaminación de monóxido a los apartamentos colindantes al vehículo. **Falta moderada**

## MOTOS / BICICLETAS ELECTRICAS

32. Se destinarán áreas específicas del conjunto para el parqueo de motos y/o bicicletas eléctricas, los cuales tendrán costo mensual y se asignarán en sorteo cuatrimestral. El valor de estos espacios será de dos (2.0) SMLDV aproximado a múltiplos de \$10.000 superior.
33. Para hacer uso de estos parqueaderos los propietarios o residentes postulados deberán estar al día por todo concepto con la administración y no tener sanciones por convivencia.
34. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de moto y/o bicicleta eléctrica para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, la marca y el color y, anexando los documentos solicitados por la misma, con el objetivo de registrarlo en la base de datos correspondiente. De no hacerlo, no se permitirá el acceso de la moto, cabe aclarar que, en caso de emergencia o situación fortuita, el ingreso de una moto diferente deberá ser reportado en la minuta y autorizada por administración. Se recomienda evitar maniobras peligrosas al usar las motos que puedan ocasionar algún accidente.
35. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.
36. No se podrán parquear motos y/o bicicletas eléctricas en zonas comunes no autorizadas. **Falta Grave**

37. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería por tiempo mayor a (15 minutos) y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de transeúntes y vehículos; lo cual está dispuesto en el Código Nacional de Tránsito.
38. Sólo se permite estacionar un vehículo por parqueadero un carro o, máximo tres motos y/o bicicletas eléctricas. En caso de que el vehículo sea pequeño, se podrá estacionar una moto en la parte posterior del parqueadero, es decir detrás de los topes sin invadir el espacio de otros ni sobrepasar la limitación del parqueadero. **Falta moderada**



## CAPÍTULO VII – BICICLETEROS – Y DE OTROS VEHÍCULOS MEDIOS DE TRANSPORTE

El ciclettero es un espacio adecuado para la ubicación de bicicletas que tiene rotación constante en su uso, no es un depósito de bicicletas en desuso.

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la administración del conjunto residencial.
2. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la administración. **Falta moderada**
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad y de ser mayor la demanda se realizará sorteo para todos cada 6 meses. **Nota:** El sorteo de los cupos se hará cada semestre y los postulados deberán estar al día en administración y no tener llamados de atención por convivencia.
4. La rotación en su uso deberá ser constante, en caso de permanecer almacenada sin uso por más de dos (2) meses, se reasignará el espacio a otra solicitud que se encuentre en la lista de espera. La administración realizará el control de rotación de las bicicletas teniendo en cuenta el ingreso y salida de las mismas.
5. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la administración ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de bicicletas.
6. En caso de presentarse robo o daño de bicicletas por parte de otro propietario o residente y, se logre identificar a la persona, esta deberá asumir el daño y además incurrirá en una **falta grave**.
7. Está prohibido jugar o transitar en bicicleta al interior del conjunto residencial. **Falta leve. Nota:** Los usuarios de bicicletas no deben entrar montando la bicicleta, patín, patines eléctricos y otros.
8. Las motos eléctricas, bicicletas convencionales y bicicletas eléctricas deberán estar debidamente registradas en la oficina de administración con número de placa (en los casos en los que aplica), propietario e identificar a qué torre y apartamento pertenecen.
9. Se prohíbe la carga de las motos, bicicletas, patinetas eléctricas o similares en las tomas eléctricas de las zonas comunes. **Falta Grave**
10. No se permiten mantenimientos de bicicletas en áreas comunes del conjunto. **Falta leve**
11. Es obligación del propietario o tenedor de bicicletas sacar o ingresar su bicicleta por la puerta peatonal de la portería demarcada para tal fin.
12. Los patines eléctricos deberán ser movilizadas a mano al interior de conjunto.



## CAPITULO VIII - SALONES SOCIALES

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

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas. Así mismo, su uso será para propietarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad.

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Lunes a jueves y domingo y festivos de **10** a.m. a **9** p.m.

Viernes, sábados y días previos a un festivo de **8** a.m. a **1** a.m.

**NOTA:** Para aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, serán sancionados con la restricción al uso, goce y disfrute del salón social por un término de tres (3) meses, contados a partir de la notificación del incidente. La sanción aplica para los propietarios y residentes del conjunto e incurrirá en **falta moderada**.

**La entrega del salón debe realizarse en la hora máxima permitida del uso del salón.**

2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando el formulario predeterminado con mínimo cinco (5) días hábiles de anticipación al evento, el cual incluirá aspectos como fecha del evento, horario, número de personas invitadas y motivo de la reunión; así mismo, este deberá ser enviado al correo electrónico de la administración. En la página web se podrán hacer las reservas.
3. De acuerdo con la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al residente enviando el respectivo recibo de pago para la separación de este.
4. En caso de presentarse un número plural de reserva del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización con el pago.
5. La administración está facultada para cobrar un valor aprobado por asamblea para el alquiler, depósito y aseo de este espacio.
6. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, los gastos ocasionados por los daños, los deberá asumir en su totalidad el responsable del alquiler, (ver tabla de costos al final de este manual).
7. Previniendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionaren fuere superior al valor del depósito, el residente responsable deberá asumir la diferencia y podrá asumir el pago en cuotas mensuales no mayor a noventa (90) días calendario.
8. En caso de que el usuario que solicitó el salón social no pueda hacer uso de éste en la fecha y hora acordada, deberá avisar a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo para que se proceda con la devolución del depósito, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. **Nota:** En caso fortuito o fuerza mayor por favor remitir la justificación a la administración.
9. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario al finalizar el evento a la vigilancia, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de tres (3) días de SMDLV, que podrán descontarse del depósito de garantía. El copropietario, residente o responsables del alquiler deberá hacer firmar en constancia de la entrega al guarda de turno con el fin evitar la multa descrita en este capítulo.
10. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, ritos religiosos y/o comerciales con ánimo de lucro. **Falta leve**

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

11. Está prohibido realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta moderada**
12. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento. **Falta moderada**
13. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en el salón social y en las zonas comunes del conjunto. **Falta grave**
14. Está prohibido en todo caso, brindar bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a menores de edad en las reuniones del salón social y demás zonas comunes. **Falta grave.**
15. Está prohibido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente y/o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación. **Falta grave**
16. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo con la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de estos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes, teniendo en cuenta las cláusulas de uso de parqueaderos de visitantes. El máximo autorizado por evento es de **(4)** parqueaderos de visitantes. El uso de más parqueaderos incurrirá en una **falta leve.**
17. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta moderada**
18. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de abril 7 de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y demás normas concordantes (los decibeles permitidos en zonas residenciales son de 45 db). **Falta moderada**
19. Se prohíbe el ingreso de animales de compañía a los salones sociales.
20. No se podrán hacer actividades que excedan el número del aforo estimado para cada uno de los salones.
21. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las haya infringido.

## USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL

1. Para recibir la sede social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado por el Administrador, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura de este.
2. El mobiliario del salón social está compuesto por mesas, sillas y demás elementos incluidos en el inventario.
3. El mobiliario del salón social incluido en el inventario será de responsabilidad del usuario del salón social, quien deberá responder por su daño, pérdida o deterioro por fuera de lo normal.
4. Por ningún motivo este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para uso fuera del salón social o del conjunto. Solo será permitido en los eventos en los que la administración y el consejo así lo determinen, como asambleas, novenas, fiesta de niños entre otros.
5. La tabla de valor anual de alquileres será puesta en conocimiento por parte de la Administración en la Asamblea General Ordinaria de la copropiedad y podrá ser consultada en cualquier momento por el copropietario o residente que lo desee.

## ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXENTOS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones de salón social para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y, estas tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios.
2. Reuniones de Consejo de Administración.
3. Reuniones de Comité de Convivencia.
4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma.
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto, previo aval de la administración
6. Reuniones de la JAC que así se requieran.



## CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:

De 8 a.m. a 6 p.m. Los fines de semana hasta las 8 pm
--

2. Los menores de siete (7) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar al cuidado de un adulto ni en su compañía.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres o adultos responsables. **Falta leve**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona del parque infantil. **Falta grave**
5. Está prohibido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta moderada**
6. Está prohibido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta grave**
7. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta grave**
8. Los costos o reparaciones que sean necesarios debido a daños causados a los equipos o instalaciones de la copropiedad en el uso de las zonas recreativas serán responsabilidad del propietario o residente que los ocasione. Si los daños fueran causados por un menor de edad, los costos o reparaciones serán asumidos por sus padres o acudientes.
9. Está prohibido el uso del parque infantil cuando se encuentre en mantenimiento.



## CAPÍTULO X - MUDANZAS

1. El propietario de cada unidad privada presentará a la administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado. En el momento de efectuar la mudanza, se deben presentar los documentos de identificación y, en caso de no tenerlo, presentar el denuncia correspondiente, con el objetivo de validar la información radicada en la carta. Teniendo en cuenta los medios que dispone la administración para tal fin.
2. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el propietario deberá:
  - a. Solicitar con tres (3) días hábiles de antelación a la mudanza en la oficina de administración paz y salvo del inmueble que será ocupado o desocupado.
  - b. Dejar en la Administración con un mínimo de tres (3) días de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar la mudanza.
  - c. Dejar un depósito en dinero por valor 20% de un SMLMV aproximado a múltiplos de 10 para cubrir cualquier daño menor en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la mudanza correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida). En caso de que los daños superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes.

**Nota:** Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas. En caso de ser arrendatario deberá presentar autorización del propietario para realizar esta mudanza. El documento se debe radicar ante la oficina de administración.
3. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de tres (3) días hábiles; en dicho escrito (según formato administración) debe aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la administración. (Aplica para entrada y salida).
4. El uso del ascensor en la mudanza debe ser prioritario para el residente que viva en la torre.
5. Está prohibido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Los horarios establecidos para el conjunto residencial son:

Lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m.  
sábado de 8 a.m. a 12 p.m.  
Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

**Falta grave.**

**NOTA 1.** El horario establecido incluye el proceso completo de mudanza, si la mudanza llega sobre el horario final, se aplicará automáticamente una sanción económica que equivale a 1 cuota de administración vigente.

**NOTA 2.** Dentro del horario de las mudanzas se deberá contemplar la disposición y armado de elementos al interior del apartamento que puedan ocasionar ruidos o molestias a los residentes de la copropiedad.



## CAPÍTULO XI - MANEJO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Este capítulo específicamente incluye las normas sobre la tenencia y cuidado de los animales de compañía, sin omitir las reglas de higiene que hay que tener para lograr un ambiente saludable para los residentes del Conjunto. Estas normas, además, van encaminadas a construir buenas relaciones entre los vecinos, respetando de esta forma, la decisión de tener o no un animal de compañía.

**El marco legal para estas regulaciones es el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, especialmente en su Título XIII, Capítulos I al IV, Artículos 112 a 134, la Ley 746 del 2002 y la Ley 1774 de 2016.**

1. En las zonas comunes, todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable (mayor de 14 años) e ir sujetos por medio de una trailla o correa, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta leve**
2. En las zonas comunes, los ejemplares caninos potencialmente peligrosos deberán ser llevados por una persona responsable (mayor de 18 años) e ir sujetos por medio de una trailla o correa y además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. **Nota:** Tener en cuenta que un canino que es agresivo y ha tenido episodios de agresiones con alguna persona u otro animal, se cataloga como potencialmente peligroso sin importar su raza) (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta grave**
3. Está prohibido dejar deambular animales en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Incluye parqueaderos y cualquier otra zona dentro del conjunto) (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) **Falta leve**
4. Está prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3) **Falta grave**
5. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta grave**
6. Todas las mascotas deberán estar registradas en el formato definido por la administración con los certificados de vacunación vigentes o certificado médico actualizado. Para los caninos potencialmente peligrosos se debe adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual. El propietario que se abstenga de adquirir dicha póliza acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado(s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley. (Título XIII. Cap. IV Art. 128) **Falta grave**
7. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, objetos u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta grave**
8. Está prohibido permitir que cualquier animal esparza parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta grave**
9. Está prohibido utilizar las zonas comunes de la copropiedad para que los animales de compañía hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. **Falta grave**
10. Está prohibido el ingreso de animales de compañía al parque infantil, salones sociales, BBQ y gimnasio. **Falta grave**
11. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota al interior de los inmuebles dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3. **Falta leve**
12. Está prohibido cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales, incluido el abandono de animales de compañía al interior del inmueble. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016 y se notificará a las entidades correspondientes. **Falta grave** **NOTA:** En todo caso los propietarios o

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

residentes deberán brindar condiciones de vida dignas a los animales de compañía, de no hacerlo se notificará a las autoridades correspondientes.

13. Es deber de todos los propietarios controlar los malos olores causados por los animales de compañía en las torres, apartamentos y zonas comunes. **Falta leve**
14. Está prohibido cepillar, bañar o realizar actividades de higiene a sus animales de compañía en áreas comunes del conjunto. **Falta leve**
15. Se recomienda tomar las medidas necesarias para evitar que sus animales de compañía sufran accidentes (instalación de mallas) que no afecten la estética del conjunto y previamente autorizado y aprobado por la administración.
16. En caso de que su animal de compañía ocasione daños a bienes o personas, el propietario o dueño se hará responsable de los gastos incurridos.
17. Es obligación del propietario o tenedor educar a su animal de compañía
18. Es obligación del propietario o tenedor a sacar o ingresar a su animal de compañía por la puerta peatonal del edificio demarcada para tal fin con sus respectivos accesorios (Traílla o correa y/o bozal en caso de ser requerido)
19. Al momento de ingresar al ascensor se debe dar prioridad de uso a los residentes sin animales de compañía, debiendo esperar a tomarlo en el siguiente llamado o en lo posible bajar con su animal de compañía por las escaleras.



## CAPÍTULO XII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

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

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

1. Los residentes depositarán la basura en bolsas plásticas cerradas por el shut de basuras. con un diámetro menor al ducto para evitar que se obstaculice. Además, deben separar todo material reciclable y dejarlo en bolsas blancas en el shut de cada torre para su reciclaje.
2. No arrojar líquidos, ni desechos que no estén debidamente empacados en bolsas. **Falta grave**
3. Informar a la portería cuando este obstruido el shut para que se proceda a destaparlo.
4. No se permite sacar bolsas o talegos de basura derramando líquidos que perjudican el aseo en corredores, escaleras y ascensores. **Falta grave**
5. Después de arrojar las basuras, constatar que las puertas de los shut queden bien cerradas, ventanilla y puerta de acceso.
6. Está prohibido arrojar colillas de cigarrillo encendidas por los shut de basuras, teniendo en cuenta el peligro incendio de explosión efecto de los gases producidos por la descomposición de materiales biológicos o cualquier elemento que pueda iniciar un incendio. **Falta grave**
7. Las cajas de cartón, cartones, madera, plásticos, botellas, envases de vidrio y periódico deberán ser bajadas directamente y depositadas en el shut de cada torre. Por ningún motivo pueden ser dejados a la salida de los shut de basura de cada torre ni en los puntos fijos o sótanos. **Falta grave**
8. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta moderada**
9. Evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales de compañía. **Falta moderada**
10. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes y en los shuts. **Falta grave**
11. Se recomienda no arrojar basuras entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m. por los ductos de basura.

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

12. Está prohibido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta grave**
13. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta grave**
14. Está prohibido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta grave**
15. Está prohibido arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto. **Falta grave**
16. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, papel higiénico, toallas higiénicas, pañales desechables, toallitas húmedas, condones, aceites de cocina, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta grave**
17. Es deber de los propietarios y residentes hacer la limpieza adecuada al interior de su apartamento, para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles.
18. Está prohibido dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. Estos deben ser llevados al sitio dispuesto para la recolección de basuras (**SHUT**). **Falta grave**
19. Está prohibido arrojar basura en el césped, bolsas de basura domiciliaria en la papelera del conjunto y/o pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta grave**
20. Está prohibido dejar escombros o materiales para la construcción, en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial o en los shut de basuras **Falta grave**
21. Está prohibido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo). **Falta grave**

### LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE

El Conjunto Residencial Altos de Granada, invita a toda la comunidad a capacitarse en la aplicación de la Regla de las 3 R para lograr una contribución con el cuidado del planeta, cada uno de nosotros debe establecer un compromiso individual y de consciencia al respecto.

Reciclar es un proceso mediante el cual, con la adecuada separación de los residuos desde la fuente de origen (cada unidad residencial), se logra que algunos puedan ser reutilizables y se conviertan en materia prima para la fabricación de un nuevo producto.

Cada copropietario o residengte es responsable y se encuentra obligado a disponer en forma adecuada de los desechos que produce, aprender a reciclar y proceder a depositar las bolsas según corresponda, en cada espacio demarcado en la zona común de la copropiedad, asignado para tal fin. Se requiere concientización de él y de las personas que le colaboran en los oficios domésticos, así como de los menores a su cargo que sean enviados a depositar basuras en los mencionados contenedores.

- **APROVECHABLES:** papel limpio, no arrugado, preferiblemente rasgado o cortado; revistas, periódicos y cajas de cartón plegadas, plástico, icopor, vidrio, metal y tetrapak lavado y seco. Los frascos y botellas deben ir sin tapa.
- **NO APROVECHABLES:** papel de cocina, papel higiénico, pañales desechables, chicles y restos de comida, cepillos de dientes, plástico cristalizado de envoltura o tapa de comidas, papel carbón, papel de fotografía, papel con pegante, papel encerado, papel plastificado.
- **DESECHOS ELECTRÓNICOS Y SIMILARES:** Materiales como pilas, aparatos electrónicos, papel metalizado, cintas, envases de productos químicos, plaguicidas e insecticidas, no son

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

reciclables, por tanto, deberán depositarse en una bolsa aparte y entregarse en lugares apropiados para su fin; algunos centros comerciales y almacenes de cadena cuentan con lugares especiales para recibir baterías y otros desechos electrónicos.



### **CAPÍTULO XIII - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS**

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

1. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
2. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando el personal de servicio doméstico y/o contratistas mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación para contratistas de copia cédula seguridad social y riesgos profesionales y servicio dementico copia cédula y seguridad social.
3. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.
4. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
5. Las empleadas del servicio doméstico, los escoltas, los conductores, las niñeras y los cuidadores de adultos mayores, deberán ser autorizados por el propietario o arrendatario en la Administración. Igualmente, deben informar si estos empleados son retirados del servicio para que la administración proceda a anular su ingreso. Si por cualquier motivo el residente no informa esta novedad a la administración y estos ingresan y cometen algún robo o acto lesivo en contra de la comunidad, será responsable el residente y no habrá derecho a reclamación.
6. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Conjunto.
7. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. Así mismo el vigilante no abrirá la puerta principal del conjunto hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso,
8. Para los efectos del presente manual se considera visitante toda aquella persona cuya residencia permanente no sea alguna de los apartamentos del conjunto, independientemente del grado de parentesco o amistad que tuviere con cualquiera de los copropietarios o residentes.



## CAPÍTULO XIV– DEL USO DEL GIMNASIO

Para la utilización del gimnasio, se atenderán las siguientes normas:

1. El horario de uso del gimnasio será:

De <b>5</b> a.m. a <b>10</b> p.m.
-----------------------------------

2. Se debe utilizar un traje deportivo adecuado y tenis (sin excepción), de lo contrario, no se permitirá el ingreso.
3. Llevar toalla para secar el sudor y las máquinas después de su uso.
4. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro usuario. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos.
5. La vida útil y el buen funcionamiento de las máquinas del gimnasio dependen del trato que se les dé (es necesario tener en cuenta los manuales de usuario suministrados por el fabricante o distribuidor). El usuario que por mal uso o uso indebido de estas máquinas las dañe, deberá responder por las mismas.
6. El gimnasio estará disponible para personas mayores de doce (12) años. Los menores de edad deberán estar acompañados de un adulto responsable y/o un profesional idóneo que garantice su cuidado. Los daños ocasionados por los menores en este espacio serán resarcidos por sus padres.
7. Los usuarios no podrán retirar por ningún motivo los elementos y maquinarias dispuestos en la zona para las correspondientes actividades.
8. No está permitido utilizar balones de fútbol, voleibol, microfútbol, baloncesto, pelotas de softbol, béisbol, tenis y semejantes al interior del gimnasio. **Falta moderada**
9. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro del gimnasio. **Falta grave**
10. Está prohibido fumar y consumir alimentos dentro del gimnasio. **Falta moderada**
11. El derecho del copropietario y/o residente, al uso y disfrute de este salón, no es transferible a favor de otro residente o a un tercero no residente.
12. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
13. Los usuarios del gimnasio deben tener su respectiva EPS.
14. El control de ingreso al gimnasio se realizará a través del control por parte del guarda de seguridad.
15. El ingreso al gimnasio sólo será permitido para el uso exclusivo de la práctica deportiva.
16. Todos los implementos utilizados deberán ser colocados en orden y en su lugar.
17. Dentro del gimnasio cualquier equipo musical debe ser para audición estrictamente personal.
18. Se prohíbe el uso de envases de vidrio al interior del gimnasio.
19. No está permitido gritar, emplear palabras descorteses, o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
20. Se prohíbe el ingreso de animales de compañía y de personas que no vayan a realizar práctica deportiva. No se permite reservar o separar implementos y máquinas.
21. El uso de patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares, así como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio no está permitido.
22. El llevar objetos de valor queda bajo absoluta responsabilidad del usuario.

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

23. Los daños causados a los implementos, máquinas y locación serán cargados a la cuota de administración del apartamento del usuario responsable (copropietario y/o residente) que registre mal uso, previa inspección de la administración a través del CCTV donde se evidencie la mala práctica.
24. Los usuarios del gimnasio realizarán sus prácticas bajo su responsabilidad y exoneran al Conjunto Residencial Altos De Granada PH. de cualquier reclamación por accidentes sufridos en actividades realizadas en él, así como por los traumas y quebrantos de salud que puedan presentarse.
25. El residente que va a usar alguna de las caminadoras deberá solicitar en la recepción la llave de ésta y devolverla. Por ningún motivo debe dejar la llave pegada a la máquina o dársela a otro residente que vaya a utilizarla ya que la responsabilidad si llegase a existir algún daño a la máquina, recaerá sobre la persona registrada en la planilla que maneja la vigilancia.
26. Las máquinas se deben usar según su instructivo.



## CAPÍTULO XV - DE LA ZONA BBQ

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial Altos de Granada, la zona de BBQ para actividades a las cuales han sido asignadas. Así mismo, su uso será para propietarios o residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad.

1. El horario de uso de la zona BBQ será:

Lunes a viernes y festivos De 10 a.m. a 9 p.m. Sábado, Domingo De 10 am a 10 p.m.
--

2. La administración está facultada para cobrar un valor aprobado por asamblea para el alquiler y aseo de este espacio.
3. El turno para usar la zona BBQ se debe solicitar únicamente por el usuario, en la oficina de administración con mínimo 2 días hábiles de antelación al evento. Se dará prioridad por orden de solicitud.
4. De acuerdo con la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al usuario enviando el respectivo recibo de pago para la separación de la zona.
5. En caso de presentarse un número plural de reserva del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de esta con el pago.
6. El usuario a quien se le haya asignado el uso de este espacio deberá entregar un depósito a la administración, dinero que será utilizado para resarcir daños, cubrir en parte o en su totalidad los daños ocasionados por el uso de este. El depósito será devuelto al usuario en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. El valor de este será el aprobado por la asamblea de copropietarios.
7. Una vez terminado el uso de la zona BBQ, deberá ser entregada en condiciones de limpieza, recogiendo todos los residuos, basuras y demás elementos utilizados durante la actividad.
8. En caso de que el usuario que solicitó la zona BBQ, no pueda hacer uso de ésta en la fecha y hora acordada, deberá notificar con 2 días de antelación a la administración. De no cumplir

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

con este requerimiento, sólo se reintegrará el 70% del valor del alquiler, excepto para caso fortuito o de fuerza mayor, el cual deberá ser demostrado.

9. La administración podrá intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido y/o personas o grupos musicales alteren la tranquilidad de los demás copropietarios o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física. **Falta grave**
10. Se prohíbe el ingreso de animales de compañía a esta zona.
11. No está permitido el consumo de sustancias psicoactivas.
12. Los costos o reparaciones que sean necesarios debido a daños causados a los equipos o instalaciones de la copropiedad en el uso de la zona de BBQ serán responsabilidad del propietario o residente que los ocasione. Si los daños fueran causados por un menor de edad, los costos o reparaciones serán asumidos por sus padres o acudientes.



## CAPÍTULO XVI – DEL SALÓN INFANTIL

La utilización del salón de niños estará sujeta al siguiente Reglamento:

1. El horario es de domingo a domingo desde las 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m.
2. Los menores de 12 años deberán hacer su uso en compañía de un adulto responsable. En todo caso cualquier situación presentada con un menor de edad será responsabilidad de sus padres, tutor y/o responsable.
3. Está prohibido el ingreso de bebidas alcohólicas, cigarrillo, sustancias psicoactivas o personas bajo el efecto de estas. **Falta Grave.**
4. Está prohibido el ingreso de alimentos sólidos o líquidos al salón. **Falta Leve.**
5. Los juegos infantiles están destinados única y exclusivamente a niños de hasta 12 años.
6. Los costos o reparaciones que sean necesarios debido a daños causados a los equipos o instalaciones de la copropiedad en el uso de las zonas recreativas serán responsabilidad del propietario o residente que los ocasione. Si los daños fueran causados por un menor de edad, los costos o reparaciones serán asumidos por sus padres o acudientes.



## CAPÍTULO XVII – DEL SALÓN LÚDICO

1. El servicio del salón de juegos se prestará de lunes a domingo de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.
2. El uso del salón de juegos es exclusivo para copropietarios y/o residentes del conjunto. Solo podrán ingresar no residentes como invitados con previa autorización de la administración, o del supervisor de vigilancia de turno, con acompañamiento permanente del copropietario y/o residente, el cual asume responsabilidad sobre cualquier daño que se ocasione.
3. El derecho del copropietario y/o residente, al uso y disfrute de este salón, es intransferible a favor de otro residente o a un tercero no residente.
4. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
5. La reserva del salón de juegos se realizará a través de la vigilancia de turno, por el copropietario y/o residente. Se podrán reservar turnos de máximo 2 horas diarias sin

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

excepción. **Nota:** En ningún caso podrán reservarse dos turnos seguidos, sin perjuicio de que pueda usarse si no hay turnos posteriores. Para ello se diligenciará la planilla de control establecida para tal propósito en portería.

6. La vigilancia de turno entregará al copropietario y/o residente y recibirá de éste mismo, los implementos en buen estado necesarios para el disfrute de la actividad y dejará constancia en la respectiva planilla de control establecida para tal propósito.
7. El copropietario y/o residente, firmará un documento como aceptación de la responsabilidad de los objetos entregados en calidad de préstamo y como responsable de sus invitados, utilizando la planilla de control que manejan los encargados, identificando fecha, horario, cantidad y estado de los elementos a entregar, nombre, torre y número del apartamento del residente que lo va a utilizar.
8. Los menores de 12 años deberán estar siempre acompañados de padres o adultos responsables. Se prohíbe el uso de envases de vidrio al interior del salón de juegos.
9. Se prohíbe fumar, consumir alimentos, bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas.
10. Se prohíbe el ingreso de animales de compañía
11. No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a un alto volumen, emplear palabras descorteses, o violencia dentro del salón de juegos o en sus inmediaciones.
12. El llevar objetos de valor queda bajo absoluta responsabilidad del usuario.
13. Los daños causados a los juegos de mesa, implementos o locación serán cargados a la cuota de administración del apartamento del usuario responsable (copropietario y/o residente) que registre mal uso, previa inspección de la administración o compañía de vigilancia donde se evidencie la mala práctica.
14. Los usuarios del salón de juegos realizarán sus prácticas bajo su responsabilidad y exoneran al Conjunto Residencial Altos De Granada de cualquier reclamación por accidentes sufridos en actividades realizadas en él, así como por los traumas y quebrantos de salud que puedan presentarse.



## **CAPÍTULO XVIII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS**

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

1. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente y/o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó; únicamente se permitirá que un propietario represente como máximo tres (3) apartamentos, incluido el propio.
2. En ningún caso dicho poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la asamblea y a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.
3. En caso de que el propietario no pueda asistir deberá delegar a un representante por medio de un poder y demás documentos solicitados por la administración o consejo de administración.
4. La inasistencia del propietario a las Asambleas será sancionada por la Administración, con el 100% del valor mensual de su cuota de administración vigente. En caso fortuito de inasistencia se deberá presentar la excusa o documento de soporte la misma, la cual será evaluada por el administrador o consejo de administración.

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

5. Se verificará la asistencia y permanencia en la asamblea al inicio y finalización de esta para evitar la deserción y garantizar así la participación e intervención de los propietarios en las deliberaciones con voz y voto.  
**PARÁGRAFO** - De acuerdo con la sentencia T630 de 1997 de la Corte Constitucional, el restringir la participación en las asambleas no viola ningún derecho fundamental, por lo tanto, la asamblea podrá restringir el voto a copropietarios morosos o a su representante en la Asamblea General de Propietarios.
6. No está permitido gritar, emplear palabras descorteses, o violencia dentro de la asamblea.
7. Todas las decisiones y aprobaciones tomadas en la asamblea son de estricto cumplimiento.



## **CAPÍTULO XIX - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN**

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

1. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de usura que fije la Superintendencia Financiera.
2. Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses antes señalados después del mes vencido. En cuanto a la cuota extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios, para las sanciones o multas no se cobrarán intereses de mora.
3. En todo caso, los copropietarios son solidarios con sus arrendatarios por concepto de las deudas, multas y expensas que deban a la copropiedad dando lugar a cobro ejecutivo al propietario si el arrendatario no cumple con sus obligaciones financieras, por lo que se recomienda a los propietarios que el valor del arriendo cubra también las cuotas de administración ordinarias.
4. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden, 1°. Intereses de mora, 2°. Cuotas extraordinarias, 3°. Sanciones o multas por convivencia e inasistencias a asambleas. 4°. Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de la administración y 5°. al capital correspondiente a las expensas ordinarias de la cuota de administración del mes que se haga efectivo el pago.
5. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, se llevara un acuerdo de pago con la administración.
6. De acuerdo con el artículo 52 Y 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal, existirá solidaridad en su pago, entre el copropietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.
7. Los valores de la cuota de administración serán reajustados el 1ro de enero de cada año, en un porcentaje igual al que la ley colombiana determine para el aumento de SMLMV. En caso de que en el transcurso del año la legislación colombiana realice modificaciones en los salarios o regímenes de contratación, se ajustará el valor de la administración en la proporción correspondiente.
8. El representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA PH, estará facultado para cobrar perjudica y/o jurídicamente a morosos, luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.  
**Parágrafo.** En el caso de las cuotas extraordinarias o cualquier otro monto pecuniario causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda el valor acumulado por tres (3) meses de administración.

9. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule el valor de 3 o más cuotas de administración sin cancelar, independiente al concepto de este valor. En este caso las personas morosas perderán el derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes no esenciales, hasta tanto se pongan al día con sus expensas o realicen un acuerdo de pago con la administración del conjunto. **Parágrafo.** Se publicará una lista con torre y apartamento de los deudores morosos en sitios donde no exista tránsito constante de visitantes.



## CAPÍTULO XX - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN

### ASAMBLEA GENERAL

La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. **Ley 675 de 2001. Art. 37.**

### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de cinco (5) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. **Ley 675 de 2001. Art. 53.**

Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por aclamación o votación oral 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. **Parágrafo primero.** No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea copropietario del conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo periodo. **Parágrafo segundo.** Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. **RPH.**

### ADMINISTRACIÓN

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. **Ley 675 de 2001. Art. 51.**



## CAPÍTULO XXI - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

### COMITÉ DE CONVIVENCIA

**DEFINICIÓN Y MISIÓN.** El Comité de Convivencia es el organismo conciliador de la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Altos De Granada P.H. Este comité mediará para la solución de conflictos, proponiendo fórmulas orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

**CONFORMACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El equipo humano que lo integra debe orientar y propiciar el desarrollo de las potencialidades de todos los residentes, generando una dinámica de autoconstrucción y ejemplo para la comunidad, cimentando los valores cívicos, éticos y de tolerancia para lograr la convivencia y armonía social.

1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y podrá conformarlo propietarios y arrendatario residentes.
2. Siendo un cuerpo colegiado de ejemplar valor ético, no podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o de una cuota extraordinaria aprobada por la Asamblea General, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. No podrán ser postulados como miembro igual aquellas personas que sean arrendatarias o propietarios que no vivan en el conjunto durante el periodo activo del comité de convivencia al que se postule. También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.
3. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. Las consideraciones y/o fórmulas de arreglo de este Comité de Convivencia se consignarán en un Acta suscrita por las partes en conflicto y los miembros del Comité trabajarán "ad honorem". De acuerdo con el artículo 77 de la ley 675 "Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles".
4. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

### MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Reglamento Interno de Convivencia  
ALTOS DE GRANADA  
Conjunto Residencial

<b>TARIFAS SALONES SOCIALES Y ESPACIOS COMUNALES</b>	
ALQUILER SALON SOCIAL 2do PISO	4 - SMDLV
ALQUILER SALON SOCIAL y BBQ 3er PISO	4 - SMDLV
ASEO CORRIENTE POR SALÓN	1- SMDLV
DEPOSITO PARA ALQUILER DE LOS SALONES	5 - SMDLV
ESTOS VALORES SE APROXIMARÁN AL MULTIPLO DE 10,000 SUPERIOR	
Estas tarifas se revisarán anualmente e informarán en la Asamblea Ordinaria de cada año	