



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS
NIT 901 521525-9

MANUAL INTERNO DE CONVIVENCIA



Conjunto Residencial
PARAÍSO
Las Palmas

Ricaurte, Cundinamarca
2023



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN		3
CAPÍTULO I.	DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL MANUAL INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	3
CAPÍTULO II.	MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNAS DEL CONJUNTO, PORTERÍA	7
	VIGILANTES	9
CAPÍTULO III.	ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS	10
CAPÍTULO IV.	REPARACIONES LOCATIVAS	11
CAPÍTULO V.	ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y ASCCENSORES	11
CAPÍTULO VI.	PARQUEADEROS	14
CAPÍTULO VII.	BICICLETEROS	16
CAPITULO VIII.	SALONES SOCIALES	16
	ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXENTOS DE PAGO	18
	USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL	18
CAPÍTULO IX.	LOCAL COMERCIAL	19
CAPÍTULO X.	PARQUE INFANTIL	20
CAPÍTULO XI.	MUDANZAS	20
CAPÍTULO XII.	MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	21
CAPÍTULO XIII.	MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	22
	LAS 3 R (REDUCIR, REUTILIZAR, RECICLAR)	23
CAPÍTULO XIV.	SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS	24
CAPÍTULO XV.	DE LA CANCHA MÚLTIPLE	25
CAPÍTULO XVI.	DEL USO DEL GIMNASIO	26
CAPÍTULO XVII.	DE LA ZONA BBQ	26
CAPÍTULO XVIII.	DE LAS PISCINAS	27
CAPÍTULO XIX.	ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS	28
CAPÍTULO XX.	PAGOS DE ADMINISTRACIÓN	29
CAPÍTULO XXI.	ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN	29
CAPITULO XXII.	SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	31
	MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS	32



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

INTRODUCCIÓN

El presente Manual Interno de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos y promover los deberes de toda la comunidad del Conjunto Residencial, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este Manual 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 Manual 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 Manual 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 formar a su comunidad para reducir los conflictos y brindar un mejor estilo de vida a sus habitantes.

El Reglamento Interno de Convivencia fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General Ordinaria realizada el día 24 de febrero del 2024, contando con un quorum del ___ % de acuerdo con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO I

DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL MANUAL INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

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 inmediatamente desde la fecha de aprobación del presente reglamento.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

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 Manual Interno de Convivencia, por parte de los copropietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la misma, 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. Se dará lugar a que la persona implicada haga uso de su derecho a la defensa y contradicción e impugnación.
3. Imposición de multa de acuerdo a la gravedad de la falta y publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 59. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor.
4. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesoria la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (salones sociales, parqueaderos comunales, ciclisteros, etc.), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.
5. 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.

Adicionalmente, se deberá seguir el procedimiento dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Artículo 125 al 132, para aquellos actos o hechos que den lugar al incumplimiento o presunto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

1. Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor y en general cualquier persona podrá instaurar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite también puede iniciarse de oficio o a petición del administrador. En este caso, el administrador solicitará por escrito a él o a los presuntos infractores para que por el mismo medio den las explicaciones sobre los hechos ocurridos o sobre el daño o infracción cometida que dio origen al conflicto.
2. Recibida la comunicación del administrador, es obligación del o los presuntos infractores responder por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere(n) pertinentes. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna por parte de lo vinculados como presuntos infractores, supone la aceptación de los hechos o los daños que se le(s) imputa(n).
3. Una vez en poder del administrador la respuesta del (los) infractor(es) a los cargos formulados, deberá convocar de inmediato al consejo de administración que después de estudiar y evaluar los hechos y los documentos probatorios recibidos, decidirá si hay lugar a solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o que se adicionen nuevas pruebas que permitan la mejor aclaración de los hechos.
4. Aclarados los hechos, el consejo de administración deberá tener en cuenta el debido



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

proceso, el derecho de defensa y contradicción, valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes, así como los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones previstas en el presente manual.

5. Dicha decisión deberá surtirse o comunicarse por escrito por parte del consejo de administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de respuesta del infractor.
6. Corresponde al administrador trasladar al infractor la comunicación del consejo de administración en forma personal o por correo certificado y hacer efectivas las sanciones impuestas por dicho órgano de administración, aun acudiendo a la autoridad policial, si fuere necesario. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para la decisión.

Recursos. Contra el acto decisorio del consejo de administración procede únicamente el recurso de reposición.

Termino para la interposición de recursos. Los recursos deberán interponerse en el acto de notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.

Notificación de recursos. Las decisiones de los recursos se notificarán por el administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del consejo de administración.

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Las sanciones que puedan ser impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias son:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superiores cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción temporal al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.
4. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o aquellos destinados a su uso exclusivo.
5. Para la graduación de la sanción, el evaluador o el consejo de administración, según sea el caso, deberán valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Ejecución de las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aun acudiendo a la autoridad policial o judicial competente, si fuere el caso.

Impugnación judicial de sanciones. El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro del mes



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción ejecutoriada. Será aplicable para efectos del presente apartado, el procedimiento consagrado en el artículo 382 del código General del Proceso o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Prescripción y caducidad. Sin perjuicio de las acciones judiciales y administrativas que se puedan iniciar en contra de los infractores a las normas del reglamento de Propiedad Horizontal y del presente manual, la iniciación de todo trámite sancionatorio del conjunto deberá hacerse dentro de los dos (2) años siguientes a la ocurrencia del hecho o conducta transgresora y en caso de ser continuados, a la cesación de los mismos. Por su parte, la ejecución de las sanciones deberá iniciarse dentro del año siguiente a la fecha que quede en firme la decisión que la impone, so pena de prescribir para la copropiedad el derecho a hacerla efectiva conforme lo faculta el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Cuando se presente alguna de las anteriores situaciones, por negligencia o descuido de los órganos de administración del conjunto, podrá tenerse esta circunstancia como causal de mala conducta, suficiente para proceder a la destitución de los implicados.

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.

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

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

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

FALTA	SANCION
LEVE	50% Cuota de Administración
MODERADA	100% Cuota de Administración
GRAVE	200% Cuota de Administración

Los porcentajes anteriormente mencionados serán ejecutados con base en los valores de cuota de administración vigente dependiendo del coeficiente de copropiedad de cada apartamento.

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad.

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

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



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.

CAPÍTULO II

MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

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

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
 - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
 - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor. Se podrá realizar el proceso de registro de visitantes por medio de cualquier plataforma digital que se implemente posteriormente.
 - c. Los guardas de seguridad podrán revisar mediante inspección ocular o a través de medios tecnológicos los paquetes y maletines de quienes ingresen al conjunto con el fin de realizar reparaciones locativas, previa solicitud y sin manipular su contenido.
 - d. 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.
 - e. Por seguridad, es obligación de cada propietario y/o residente usar su tarjeta de acceso para el ingreso y la salida del conjunto, así como asegurarse de que la puerta quede cerrada en su totalidad.
2. Está prohibido el ingreso de domiciliarios al conjunto, exceptuando en casos de personas de la tercera edad, personas con discapacidad y/o incapacidad medica certificada. En estos casos los domiciliarios deben ir acompañados por una persona de seguridad hasta su salida del conjunto.
3. No está permitido que el personal de seguridad, guarde en la portería armas, llaves, joyas y/o dinero de ninguna persona.
4. Están prohibidas las ventas ambulantes al interior del conjunto por parte de personal externo y/o residente o propietario del conjunto. **Falta Moderada.**
5. Es deber de los propietarios y residentes mantener las puertas de evacuación cerradas al ingreso y salida de las torres. **Parágrafo Primero.** Está prohibido obstruir intencionalmente de cualquier forma el cierre adecuado de las puertas de evacuación de las torres. **Falta Grave.**
6. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. **Parágrafo Segundo.** Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral,



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

la dignidad, las buenas costumbres, la salud, o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta Grave.**

7. El ingreso de los taxis o vehículos de otras plataformas se permitirá únicamente cuando el propietario lo autorice y el guarda escriba los datos del vehículo en la minuta.
8. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, automóviles y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas).
9. Está prohibido celebrar contrato con el inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas que, por su comportamiento, incumplan el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana Ley 1801 de 2016 y aquella que la modifique, adicione o sustituya. Corresponderá a la administración enterar oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el consejo de administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.
10. **Está prohibido arrendar los apartamentos con fines de turismo**, para los fines de semana, puentes festivos o cualquier época, teniendo en cuenta que el conjunto es residencial. El administrador de la propiedad horizontal tiene la obligación de reportar ante la Superintendencia de Industria y comercio, cuando alguna de las unidades de vivienda privada preste servicios de vivienda turística. El incumplimiento de esta obligación genera la imposición de una multa de hasta tres salarios mínimos legales mensuales vigentes. **Falta Grave.**
11. Los apartamentos se destinarán para vivienda familiar. Por lo tanto, no podrán ser utilizados para desempeñar actividades comerciales, turísticas o industriales, salvo que los residentes trabajen desde casa a título personal.
12. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y guardas de seguridad debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos. **Falta Moderada.**
13. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. **Falta Grave.**
14. Está prohibido el encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
15. Está prohibido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta Grave.**
16. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que estos laboren para el conjunto residencial.
17. 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.**
18. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes, serán resarcidos por sus padres, tutores o respondientes legales de forma inmediata.
19. Prestar a otras personas ajenas a la copropiedad los elementos de acceso tales como tarjetas de ingreso. **Falta Grave.**

Dirección: Calle 12 No 13 – 135

Correo Electrónico: paraisolaspalmasricaurte@gmail.com

Celular Administración: 316 833 29 33

Ricaurte – Cundinamarca



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

VIGILANTES

Los vigilantes contratados por la empresa de seguridad deben acatar las siguientes funciones:

- a. Anunciar a todo visitante que llegue a nuestro Conjunto y solicitar sus datos de identificación.
- b. Por seguridad del Conjunto debe ser registrado todo menor de edad que ingrese al Conjunto como visitante.
- c. La unidad de citofonía solamente se debe utilizar para lo relacionado con el acceso al Conjunto y otros controles de vigilancia.
- d. Queda prohibido el uso de citófonos para la comunicación entre apartamentos y Residentes, salvo las necesidades de la Administración.
- e. La puerta de acceso peatonal del Conjunto debe permanecer cerrada de igual manera la vehicular exceptuando las horas de alto flujo siempre y cuando permanezca supervisado por al menos uno de los vigilantes.
- f. El vigilante que se encuentre en portería no debe retirarse de su puesto de trabajo salvo circunstancias especiales previamente autorizado por la Administración o el coordinador de turno.
- g. Está prohibido fumar durante las horas de servicio.
- h. Atender a los visitantes y a toda persona no residente del Conjunto. Las personas deberán esperar afuera del Conjunto hasta que se autorice su entrada. A la recepción podrá ingresar solo cuando el visitante ya haya sido autorizado su ingreso por el residente.
- i. Restringir el ingreso a vendedores, limosneros, recicladores, predicadores.
- j. Recibir la correspondencia, recibos de servicios públicos, etc., y colocarlos en el casillero correspondiente con el fin de ser entregados al propietario a la brevedad posible, salvo que por morosidad del residente se de orden de depositarse en correspondencia general.
- k. Impartir trato cordial y respetuoso a todo Residente y Visitante, evitar actos de confianza innecesarios.
- l. Encender las luces de áreas comunes a las 6 pm, o si las condiciones de luminosidad natural así lo ameriten y apagarlas a la 6 am.
- m. Están prohibidos los juegos, conversaciones y visitas personales que interfieran con sus labores y música a alto volumen dentro de la portería.
- n. Está prohibido ingerir bebidas embriagantes o consumir alucinógenos en horas de trabajo o llegar en estado de embriaguez a su puesto y las demás consagradas en el código laboral colombiano.
- o. Está prohibido subir o bajar cualquier objeto, mueble o mercados a los apartamentos salvo a solicitud de personas de la tercera edad, señoras embarazadas, personas con problemas graves de salud o discapacidad.
- p. Revisar cualquier paquete extraño o sospechoso que salga o ingrese al Conjunto, verificando con el propietario.
- q. Verificar la seguridad de las puertas, de los registros del agua y la luz, como también cerciorarse que los vidrios de las puertas, bombillos y los extintores se encuentren completos y en perfecto estado.
- r. Dejar por escrito toda novedad que se presente durante su turno en los dos controles: libro de minuta de la empresa.
- s. Mantener su lugar de trabajo en óptimas condiciones de orden y aseo.
- t. Únicamente deben utilizar el baño asignado en la portería. Queda



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

terminantemente prohibido utilizar los baños de áreas comunes.

- u. Los vigilantes deben estar alertas y colaborar con el personal de aseo para mantener todas las zonas en perfecto estado.
- v. No permitir que los menores de 12 años salgan del conjunto sin previa autorización de sus padres o un adulto responsable por los mismos.
- w. Velar por la seguridad de los vehículos, motos y bicicletas avisar al propietario en caso de dejar una ventana, puerta, luces encendidas, radio encendido o, en general, si se observa alguna anomalía.
- x. Los vigilantes no se responsabilizarán, ni se harán cargo del cuidado de niños y no podrán permanecer solos en la portería.

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 y aquella que la modifique, adicione o sustituya.

1. Está prohibido todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar 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 comportamiento a conservar. **Parágrafo 3.** Se prohíbe el ruido excesivo que salga de los apartamentos y perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y/o residentes. **Falta Moderada.**
3. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles para no incomodar a los vecinos.
4. Está prohibido utilizar los pasillos de entrada de las torres y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Falta Moderada.**
5. Está prohibido suministrar licor al personal que labora al interior de la copropiedad. **Falta Grave.**
6. Está prohibido el uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial. **Falta Moderada.**
7. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en libro segundo, título I, capítulo II, numeral 5 del Código Nacional de Policía.
8. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

9. Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.

CAPÍTULO IV REPARACIONES LOCATIVAS

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 y/o que perturben el descanso de los vecinos fuera del horario permitido. Para realizar este tipo de actividades, los horarios establecidos son:

HORARIO DE OBRAS	
Lunes a viernes	08:00 am hasta 05:00 pm
Sábados	08:00 am hasta 12:00 m.
Domingos y Festivos: NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo, en las unidades de uso exclusivo o privado. Falta Leve.	

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, la cual deberá informar a los propietarios y/o residentes de dichas labores.

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas 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 Moderada.**
4. Está prohibido hacer conexiones de elementos como: buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación, conexiones de zonas comunes sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando normas ambientales. **Falta Moderada.**
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.

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 Moderada.**
3. Está prohibido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial perjudicando a los vecinos. **Falta Grave.**
4. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

- el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta Moderado.**
5. Está prohibido ubicar en las escaleras de los puntos fijos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética y el tránsito libre y seguro de los residentes. La administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso. **Falta Moderada.**
 6. 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 y áreas verdes o jardines; 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.**
 7. 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 Grave.**
 8. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios. 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.
 9. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, bicicletas, enredaderas, 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 sin importar su dimensión, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta Moderada.**
 10. Está prohibido colocar tendedores de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, balcones, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común. **Falta Moderada.**
 11. Está prohibido dejar las mascotas en los balcones.
 12. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta Moderada.**
 13. 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 Moderada.**
 14. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. En ventanas, balcones o lugares de amplia circulación. **Falta Leve.**
 15. 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. **Falta Leve.**
 16. 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 del mismo. **Falta Grave.**
 17. Está prohibido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y conductas sexuales inapropiadas. **Falta Grave.**
 18. 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



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

- embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta Grave.**
19. 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 contra el consumo de cigarrillo. **Falta Moderada.**
20. Está prohibido fumar cigarrillo o cualquier tipo de sustancias psicoactiva en los balcones, así como botar a los pisos inferiores las colillas o cualquier otro tipo de residuo. También estará prohibido cualquier tipo de actividad que afecte el bienestar de los demás propietarios y/o residentes. Art. 74 de la Ley 675 de 2001 (niveles de inmisión tolerables). **Falta moderada.**
21. 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.
22. Está prohibido dejar escombros en las canecas o jardines de las zonas comunes. **Falta Moderada.**
Todo desecho o escombros de arreglos locativos deberán ser dispuestos cumpliendo con el procedimiento dispuesto por el operador de recolección de este tipo de basura. Los escombros o tierra deben empacarse en lonas que no superen los 25 kilos y programar recolección con el operador del servicio de basura.

ASCENSORES

23. Los Residentes deben tener cuidado en el uso de los ascensores, fijándose que al abrirse la puerta el piso de los mismos se encuentre a nivel que va a ser abordado.
24. Se prohíbe el uso de los ascensores por menores de 12 años sin el acompañamiento de un adulto.
25. No se deben sobrecargar del peso autorizado, en cada una de las cabinas de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que pueden afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o dañar su estructura, haciéndose responsable la persona que infrinja esta norma de los gastos de reparación que sean necesario.
26. En caso de observar alguna anomalía favor reportar por escrito inmediatamente al administrador o en su ausencia al vigilante de turno.
27. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
28. Evitar que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores.
29. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, debido a los malos olores que se producen, en caso que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, orinar, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada.
30. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de las mismas.
31. Evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
32. El ascensor deberá ser usado en forma correcta, quedando prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de vigilancia queda facultado a hacer notar a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor,



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que se sufra el ascensor.

33. No mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios.
34. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos, suciedad o malos olores.
35. La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
36. Las carteleras dispuestas al interior de cada equipo, son de uso informativo, cualquier publicación deberá constar con la autorización de la Administración.
37. Está prohibido forzar las puertas de los equipos para abrirlas o bloquearlas.
38. En caso de quedar atrapado en el ascensor por cualquier falla generada (daño o corte de energía), conserve la calma y presione el botón de alarma para dar aviso, esta emergencia será atendida por el organismo de emergencia y la empresa responsable del mantenimiento de los equipos.

CAPÍTULO VI PARQUEADEROS

1. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta Leve.**
2. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas. **Falta Leve.**
3. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el propietario del vehículo estará obligado a cubrir los gastos de dicho daño.
4. 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 y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, busetas, entre otros. Únicamente se permitirá el ingreso de grúa en casos fortuitos siempre y cuando cumpla con los parámetros exigidos por la administración. **Falta Moderada.**
5. El uso del parqueadero es exclusivamente para uso de vehículos incluyendo bicicletas, en ningún caso puede ser usado como bodega para colocar elementos como muebles, cajas, plásticos, entre otros; así como traspasar las líneas demarcadas del parqueadero. **Falta Moderada.**
6. Está prohibido hacer mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar el adoquín. **Falta grave.**
7. 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 Leve.**
8. 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 Leve.**
9. Está prohibido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta Grave.**
10. Está prohibido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **Falta Leve.**
11. Está prohibido parquear en zonas de circulación vehicular, zonas verdes y en áreas cuya



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

prohibición determine la administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito.
Falta Leve.

12. 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.
13. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, evite dejar paquetes a la vista en su interior.
14. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen. **Falta Moderada.**
15. 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 Moderada.**
16. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería 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.
17. 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.**
18. 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.
19. Está prohibido el uso de los parqueaderos con fines recreativos incluyendo montar bicicleta, patineta, patines, jugar con balones, entre otros, 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 asamblea general de copropietarios. **Falta Moderada.**
20. Los vehículos se deben estacionar en reversa para facilitar la salida en caso de una emergencia y para evitar accidentes. **Falta Leve.**
21. Está prohibido que los parqueaderos de visitantes sean usados para uso exclusivo y/o permanente de propietarios del conjunto a excepción de casos fortuitos. **Falta Moderada.**
22. El acceso de visitantes para el uso de los parqueaderos de visitantes estará sujeto a previa autorización y validación de disponibilidad por parte de la persona encargada del ingreso. En todo caso cualquier accidente o situación irregular será responsabilidad del propietario del apartamento quien incurrirá en todos los gastos que esto ocasione.
23. Los visitantes que hagan uso de los parqueaderos de visitantes deberán permanecer en



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

el conjunto en caso de requerir mover su vehículo evitando incomodidad a los demás visitantes y/o propietarios. **Falta Grave.**

CAPÍTULO VII BICICLETEROS

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 Leve.**
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
4. 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.
5. 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.**
6. Está prohibido jugar o transitar en bicicleta al interior del conjunto residencial. Solamente se permitirán estas actividades a niños menores de 8 años en la zona del parque y bajo supervisión de un adulto responsable. **Falta Moderada.**

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. En todo caso se dará prioridad de uso para el caso de propietarios residentes y/o residentes.

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

HORARIO SALÓN SOCIAL	
Lunes a viernes	08:00 am hasta 10:00 pm
Sábados, Domingos y Festivos	08:00 am hasta 11:00 pm.

NOTA 1: Para aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, se les iniciará el debido proceso para la imposición de la sanción económica que se establezca. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta Moderada.**

2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando la solicitud con mínimo siete (7) días 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. Estos tiempos serán utilizados para generar un



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

- orden de prevalencia de los solicitantes y de esta manera garantizar el uso de este espacio, en caso de que un propietario y/o residente haga la solicitud con un tiempo inferior al indicado y esta zona se encuentre disponible podrá ser reservada.
3. De acuerdo a la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al residente enviando el respectivo recibo de pago para la separación del mismo.
 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 de la misma con el pago.
 5. El costo del alquiler y depósito para uso del salón será estipulado por el consejo de administración del conjunto. El valor del aseo del salón social se incluirá en el costo estipulado para este espacio. 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.
 6. Previniendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionen fuere superior al valor del depósito, el residente responsable deberá firmar un documento autorizando al administrador para cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
 7. 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.
 8. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, durante el día hábil siguiente al evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de tres (3) días de salario mínimo diario legal vigente, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el Administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el guarda de turno con el fin evitar el pago de la multa descrita en este artículo. **Parágrafo Primero.** En los casos en que se solicite el salón social para su uso cuando el siguiente día no es hábil, la administración deberá informar al propietario y/o residente y al personal de seguridad de tal situación y de esta forma la zona sea entregada como se especifica en el presente artículo el día siguiente no hábil.
 9. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. En caso tal de presentarse la situación descrita se deberá terminar el evento inmediatamente y constituirá una **Falta Grave**.
 10. Está prohibido realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta Leve**.
 11. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento. **Falta Grave**.
 12. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. **Falta Grave**.
 13. 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**. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al ICBF.
 14. 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**.
 15. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, no sobrepasando un 50% de nivel de ocupación, dejándose los necesarios para los demás visitantes.

16. 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 Leve.**
17. 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. **Falta Grave.**
18. Está prohibido el uso de aparatos técnicos de alta potencia, regido a la ley 1160, art. 198. **Falta Grave.**
19. 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.
20. El propietario y/o residente que desee solicitar el uso del salón comunal deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
21. Está prohibido fumar dentro del salón social, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo.
22. Dentro de los salones sociales y en general en el Conjunto están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez.
23. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias al resto de los residentes.
24. 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 ley 1160, art.198.

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 comunidad
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto

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 del mismo.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

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 conjunto.
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.

CAPÍTULO IX LOCAL COMERCIAL

El local comercial deberá cumplir con lo siguiente:

1. Los horarios correspondientes a la actividad que desarrollan, se establece el uso de 7 am hasta las 10 pm.
2. Realizar programas de fumigación para la erradicación y control de plagas.
3. Tomar las medidas de prevención del fuego e implementar el uso de extintores privados
4. Deben presentar anualmente a la Administración los conceptos de la Secretaría de Salud y Bomberos; así como la Certificación de recarga de extintores.
5. El local cuya actividad comercial sea la preparación, cocción y expendio de alimentos deben observar estrictamente las condiciones que correspondan garantizando el cumplimiento de las normas y las medidas para el manejo de humos, grasas y olores que puedan afectar el bienestar de la copropiedad.
6. No se deberá acumular basura en el local, teniendo el cuidado de eliminarla en forma adecuada, en las frecuencias y horarios establecidos por la administración, empacándola en bolsa plástica bien cerrada, para así evitar el mal olor y que haya proliferación de insectos.
7. Queda prohibido dejar basura en corredores o zonas comunales diferentes al cuarto de basuras
8. No se podrá guardar bajo ningún pretexto de formar parte de las actividades de los propietarios o comerciantes, sustancias inflamables, corrosivos, etc., que presenten peligro para la salud de los ocupantes y/o causen malos olores que afecten a vecinos.
9. Todo Copropietario u ocupante del local comercial deberá velar por la limpieza de las áreas comunes.
10. Este servicio es de uso exclusivo de los residentes, visitantes y trabajadores del conjunto.

Prohibiciones: El local comercial tienen prohibido lo siguiente:

1. Colocar avisos, pendones o cualquier otro elemento de publicidad por fuera del local, que invadan las áreas comunes.
2. Utilizar las áreas comunes para desarrollo de la actividad comercial.
3. Poner música que se escuche al exterior del local.
4. Evitar la contaminación por olores, humos y grasas que afecten unidades superiores o el entorno. Para esto deberán adoptar las medidas necesarias.
5. Obstruir los sectores o espacios comunes depositando materiales, objetos, mercancías, muebles, que afecten o impliquen molestias e inconvenientes al libre tránsito.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

6. Cambiar la forma exterior de la unidad, muros, ventanas y puertas, sin autorización expresa de la Asamblea con el coeficiente establecido por ley.
7. Instalar rejas de seguridad que queden a la vista del público.

CAPÍTULO X PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:

Horarios Parque Infantil
7:00 a.m. a 11:00 p.m.

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.
3. La estatura máxima permitida para uso del parque infantil es de 135 centímetros. En todo caso, esta área es de uso exclusivo de menores hasta los 10 años. **Falta Leve.**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos contrarios a los dispuestos en la Ley 1801 de 2016 “Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana” y/o fumar en la zona del parque infantil. **Falta Grave.**
5. Está prohibido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta Leve.**
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 Moderada.**
7. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta Grave.**

CAPÍTULO XI 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.
2. 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.
3. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el nuevo residente deberá:
 - a. Solicitar con siete (7) días calendario 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 siete (7) días calendario de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
 - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida). En caso de que los daños superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

4. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de siete (7) 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)
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:

HORARIO MUDANZAS	
Lunes a sábados	08:00 am hasta 05:00 pm
Domingos y Festivos: NO se permitirán las mudanzas	

NOTA 1: El horario establecido incluye el proceso completo de mudanza, si la mudanza llega sobre el horario final, no se permitirá el acceso del trasteo.

CAPÍTULO XII MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

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

1. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de una correa y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta Grave.**
2. Está prohibido dejar deambular animales en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) Falta Grave. Toda aquella mascota que deambule (de ser reiterativo) solo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.
3. Está prohibido omitir la recogida y limpieza por parte de sus tenedores o propietarios, en caso de que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3), tendrán como sanción las impuestas por la Ley 1801 de 2016: multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales. **Falta Grave.**
4. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta Grave.**
5. Todas las mascotas deberán estar registradas en el formato definido por la administración con los certificados de vacunación vigentes o certificado médico actualizado. También se debe adjuntar según sea el caso, copia del registro en el censo de caninos potencialmente peligrosos, así como, su correspondiente permiso para poseer dichos ejemplares ante la Alcaldía Local y copia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual. **Falta Leve.**

Artículo 34. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos: Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: • Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros. • Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. • Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

6. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta Grave.**
7. Está prohibido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta Grave.**
8. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta Grave.**
9. Se sugiere a los propietarios o tenedores que eviten utilizar las zonas comunes de la copropiedad para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. Las mascotas deben salir por el área del parqueadero y hacer sus necesidades fuera de la copropiedad. 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.
10. Está prohibido el ingreso de mascotas a los salones sociales, gimnasio, piscina, cancha múltiple y parque infantil. **Falta Leve.**
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 mascotas 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.**
13. En todo caso los propietarios o residentes deberán brindar condiciones de vida dignas a las mascotas, de no hacerlo se notificará a las autoridades correspondientes.
14. De ser el caso que las mascotas se han traídas por veterinarias o personas cuidadoras los propietarios deben recibirlos en la portería.

CAPÍTULO XIII MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

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

1. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta Moderada.**
2. Es deber de todos los propietarios y/o residentes realizar la separación en la fuente y presentar los residuos sólidos de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.3.2.2.2.16. y el artículo 2.3.2.5.2.1.1 del Decreto MVCT 1077 de 2015 y de acuerdo al código de colores dispuesto por el artículo 4 de la Resolución MADS 2184 de 2019 y en lo general todo lo relacionado con la reglamentación del servicio público de aseo.
3. Evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos. **Falta Moderada.**
4. Está prohibido dejar, arrojar u olvidar cualquier tipo de residuo o elemento, así como escombros en las zonas comunes. **Falta Grave.**
5. 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**



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

Moderada.

6. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta Moderada.**
7. Está prohibido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta Grave.**
8. Está prohibido arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto. **Falta Grave.**
9. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta Moderada.**
10. 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.
11. 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. **Falta Moderada.**
12. 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 Leve.**
13. 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. **Falta Moderada.**
14. Se prohíbe arrojar basura o cualquier tipo de elemento desde los balcones de los apartamentos a las áreas comunes y espacio público **Falta Leve.**
15. Se prohíbe arrojar residuos sólidos por las ventanas y balcones de los apartamentos y por las ventanas de los vehículos que circulen por la Copropiedad.
16. No se debe arrojar basura suelta, debe empacarse en bolas bien cerradas, al salirse el contenido, genera mayores gastos de mantenimiento, malos olores, acumulación de gases, plagas y/o insectos y puede causar enfermedades.

LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE

El Conjunto Residencial, 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 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.

1. **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.
2. **NO APROVECHABLES:** papel de cocina, papel higiénico, pañales desechables, chicles



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

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.

3. **DESECHOS ELECTRÓNICOS Y SIMILARES:** Materiales como pilas, aparatos electrónicos, papel metalizado, cintas, envases de productos químicos, plaguicidas e insecticidas, no son 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.

Los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías, con el fin de evitar daños, derrames y/o contaminación, estas sustancias deben ser depositadas en recipientes plásticos.

No es permitido arrojar materiales extraños, rígidos o insolubles, en las tuberías sanitarias (lavamanos, lavaplatos, lavaderos, sanitarios y sifones de piso.)

Parágrafo 1. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar haciendo uso de las bolsas de acuerdo con los diferentes colores así:

1. **Bolsa blanca** se deben depositar los residuos aprovechables (plástico, cartón, vidrio, papel, metales).
2. **Bolsa verde** se deben depositar residuos orgánicos aprovechables (restos de comida, desechos agrícolas).
3. **Bolsa negra** se deben depositar los residuos no aprovechables (papel higiénico, servilletas, papeles y cartones contaminados con comida, papeles metalizados). Identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje.

CAPÍTULO XIV 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. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la administración con mínimo un (1) día hábil de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble, para fines de reparaciones o remodelaciones grandes que puedan afectar las demás unidades de vivienda, salvo casos de fuerza mayor, no se permitirá el ingreso del mismo a la copropiedad.
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coayudar en su cumplimiento.
3. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando en su ausencia el personal de servicio doméstico y/o contratistas ingresen a su apartamento y para ello mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada.
4. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.

5. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
6. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán autorizar el ingreso de ninguna persona, en todo caso esta potestad solamente la tendrán los propietarios y/o residentes.
7. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas al ingresar al conjunto deberán dejar en portería la respectiva identificación emitida por la Administración del Conjunto que los acredita como tal y retirarla al salir.

CAPÍTULO XV DE LA CANCHA MÚLTIPLE

La utilización de la cancha múltiple estará sujeta al siguiente Reglamento: El horario establecido para el uso de la cancha múltiple será:

HORARIO CANCHA MULTIPLE	
Lunes a viernes	08:00 am hasta 10:00 pm
Sábados, Domingos y Festivos	08:00 am hasta 11:00 pm.

1. No se permite arrojar basura al piso, para ello se utilizarán los recipientes de recolección para tal fin. **Falta moderada**
2. Los niños menores de 7 años que utilicen la cancha múltiple, deben estar acompañados de un adulto responsable para su cuidado.
3. Los escenarios deportivos son espacios libres de humo y de licor, por lo tanto, está prohibido el expendio y consumo de bebidas alcohólicas. **Falta grave**
4. No se permite el ingreso de mascotas a la cancha múltiple. **Falta leve**
5. Se prohíben las fogatas, el ingreso o uso de pólvora y líquidos inflamables a la zona de la cancha múltiple. **Falta grave**
6. Evite situaciones de agresión física y/o verbal dentro de la cancha múltiple. Es indispensable permitir un ambiente de tolerancia y respeto hacia los demás. Por ningún motivo se permite el porte de armas de ninguna clase. **Falta grave**
7. Está prohibido instalar puestos de ventas en la cancha múltiple. **Falta grave**
8. La cancha múltiple no podrá ser utilizada para transitar por ella con elementos tales como bicicletas, patinetas, tablas, patines o similares. **Falta leve**
9. Está prohibida cualquier conducta irregular que cause deterioro o daños a las instalaciones de la cancha múltiple. En todo caso, el responsable deberá asumir los costos de las reparaciones a los que haya lugar. **Falta moderada**
10. Absténgase de realizar la práctica deportiva si se presentan factores climáticos (lluvia) o técnicos (reparaciones, mantenimiento) que puedan generar lesiones deportivas o incidentes dentro de la cancha múltiple. En caso de algún tipo de accidente o lesión la administración del conjunto puede prestar el auxilio básico, pero esto no lo hace responsable por el estado de salud de la víctima del accidente.
11. Para la realización de torneos, formales o informales, se debe solicitar previa autorización a la administración explicando si existe motivación económica o no. Quien establecerá los horarios adecuados para su realización.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

CAPÍTULO XVI DEL USO DEL GIMNASIO

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

1. El horario de uso del gimnasio será:

HORARIO GIMNASIO	
Lunes a Domingo	05:00 am hasta 10:00 pm

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. Los turnos serán controlados por la persona asignada por la administración.
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. Se prohíbe el ingreso a menores de 12 años.
7. Se permite el ingreso de niños mayores de doce (12) años al área de gimnasio, quienes deberán estar acompañados por un adulto responsable de su cuidado. Los daños ocasionados por los menores en este espacio, serán resarcidos por sus padres.
8. Los usuarios no podrán retirar por ningún motivo los elementos y maquinarias dispuestos en la zona para las correspondientes actividades.
9. No está permitido utilizar balones de fútbol, voleibol, microfútbol, baloncesto, pelotas de softbol, béisbol, tenis y semejantes al interior del gimnasio. **Falta Leve.**
10. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro del gimnasio. **Falta Grave.**
11. Está prohibido fumar y/o consumir alimentos mientras hace uso de las máquinas dispuestas en el gimnasio. **Falta Grave.**
12. Los usuarios del gimnasio serán responsables de su integridad física al momento del uso del gimnasio. En ningún caso, el conjunto residencial se hará responsable de las lesiones que se puedan ocasionar.

CAPÍTULO XVII DE LA ZONA BBQ

El horario de uso de las zonas de BBQ será:

HORARIO BBQ	
Lunes a viernes	08:00 am hasta 09:00 pm
Sábados, Domingo y Festivos	08:00 am hasta 10:00 pm.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

1. La administración está facultada para cobrar un valor aprobado por asamblea para el alquiler y aseo de este espacio.
2. El valor del alquiler debe ser consignado a la cuenta del conjunto, por ningún motivo este valor será entregado en efectivo.
3. El turno para usar la zona BBQ se debe solicitar únicamente por el propietario y/o residente, a la administración con mínimo 15 días calendario de antelación al evento. **NO SE AUTORIZA EL ALQUILER PARA NO RESIDENTES.** Se dará prioridad por orden de solicitud. Estos tiempos serán utilizados para generar un orden de prevalencia de los solicitantes y de esta manera garantizar el uso de este espacio, en caso de que un propietario y/o residente haga la solicitud con un tiempo inferior al indicado y esta zona se encuentre disponible podrá ser reservada.
4. De acuerdo a 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 reservas del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma 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 del mismo. El depósito será devuelto al usuario en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. El valor del mismo será el aprobado por la asamblea de delegados.
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. La entrega deberá hacerse a la administración o la persona delegada por la misma para tal fin, quien deberá dejar constancia de la entrega y las novedades en caso de que existan. En los casos en que esta zona sea entregada en condiciones de desaseo o se presente algún daño, la administración estará facultada para realizar los cobros del depósito entregado por el usuario y en caso de superar este valor será cobrada dentro de la cuota de administración.
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 8 días de antelación a la administración. De no cumplir 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. El usuario responsable del turno se hará cargo por los daños ocasionados, estos serán cubiertos con el valor del depósito. En el evento en que estos superen el monto depositado, deberá cubrir los excedentes en su totalidad.
10. 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 usuarios o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física. **Falta Grave.**

CAPÍTULO XVIII DE LAS PISCINAS

La administración reglamentará el acceso a las zonas húmedas. Únicamente a los propietarios que se encuentren al día con la administración.

1. El horario de uso de las zonas húmedas será:



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

HORARIO PISCINAS	
Lunes a viernes	09:00 am - 12:00 m. / 03:00 pm - 09:00 pm
Sábados, Domingos y Festivos	09:00 am - 12:00 m. / 01:00 pm - 03:00 pm. 04:00 pm - 09:00 pm

NOTA 1: El mantenimiento, aseo y desinfección de la piscina se realizará los miércoles.

NOTA 2: La temporada baja será desde el 1 de febrero hasta el 31 de mayo y desde el 1 de agosto hasta el 30 de noviembre.

NOTA 3: La temporada alta será desde el 1 de diciembre hasta el 31 de enero del año siguiente y desde el 1 de junio hasta el 31 de Julio, así mismo, será considerado temporada alta la semana santa (Desde el sábado anterior al domingo de ramos y hasta el domingo de pascua) y los fines de semana con puente festivo y/o lunes feriado.

2. El uso de la piscina no debe ser cobrado por ningún motivo.
3. Es de carácter obligatorio usar vestido y gorro de baño. **Falta Moderada.**
4. Es de carácter obligatorio usar el calzado de caucho con el fin de garantizar una adecuada adherencia al piso y de esta forma evitar accidentes por piso húmedo. **Falta Leve.**
5. Está prohibido el ingreso a las zonas húmedas de menores de 12 años sin la directa supervisión y acompañamiento de un adulto responsable. **Falta Leve.**
6. Para evitar riesgos, evite ingresar a las zonas húmedas con teléfonos celulares, cámaras fotográficas y de video y cualquier otro elemento que pueda presentar corto circuito y peligro para los demás usuarios. **Falta Leve.**
7. Está prohibido afeitarse, depilarse, hacerse pedicura o manicure dentro o en las zonas húmedas. **Falta Grave.**
8. Está prohibido ingresar bajo el efecto de sustancias socialmente no permitidas, en estado de embriaguez y/o fumando. **Falta Grave.**
9. Está prohibido consumir alimentos, bebidas alcohólicas o no alcohólicas, sustancias psicoactivas y/o fumar cuando se está total o parcialmente dentro de las piscinas. **Falta Grave.**
10. Está prohibido el ingreso de mascotas a esta zona. **Falta Leve.**
11. La Administración no se hará responsable de prendas de vestir y/o pertenencias de valor dejadas en esta área.
12. En todo caso, el uso de esta zona estará sujeto a las disposiciones encontradas en el Reglamento Interno del Uso de las Piscinas.
13. Es obligatorio ducharse antes, para eliminar cualquier producto (Bronceadores, Bloqueadores, cremas) que afecte la calidad del agua o elementos de la piscina
14. Se prohíbe el ingreso de flotadores sobredimensionados que afecten el espacio de uso de los demás usuarios.
15. Solo se permite el uso de un parlante al interior de la piscina y este será manejado por el encargado del área.

CAPÍTULO XIX 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.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

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. En ningún caso este poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la asamblea y a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.
2. La inasistencia del propietario a las Asambleas será sancionada por la Administración en el momento de la Asamblea, 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 consejo de administración.
3. Se verificará la asistencia y permanencia en la asamblea al inicio y finalización de la asamblea para evitar la deserción.

CAPÍTULO XX

PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

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

1. Se realizará un descuento por pronto pago a los propietarios y/o residentes que cancelen la cuota de administración entre los días 1 al 15 de cada mes; del 11 al 30 se deberá cancelar el 100% de la misma. Este descuento estará sujeto al presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios para el año fiscal vigente.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. Ley 675 de 2001. Art. 30.
3. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, se llevara un acuerdo de pago con la administración.
4. El representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARAÍSO, estará facultado para cobrar prejurídico 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 de tres (3) meses.
5. 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 2 o más cuotas de administración sin cancelar. 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 XXI

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.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS NIT 901 521525-9

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 tres (3) 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 siete (7) miembros principales y siete (7) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas.

En el Reglamento de Propiedad Horizontal, “Artículo 106. – FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Parágrafo Primero. El consejo de administración podrá dictar manuales de convivencia que serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietario y residentes del Conjunto, sin perjuicio de las demás facultades que el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley le confieren. Parágrafo Segundo. La inobservancia de los manuales de convivencia que dicte el consejo de administración hará responsable al propietario o residente que los incumpla de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que consagra el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley.”.

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 perdiese 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. Regidos por el RPH y su propio reglamento interno. **Parágrafo Tercero.** Las sanciones previstas para propietarios(as) y tenedores a cualquier título serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor. **Parágrafo Cuarto.** Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios.

Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones:

1. El presidente del Consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del Debido Proceso el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.
3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

4. Ordenar y allegar las pruebas de cargo y descargo que resulten pertinentes y procedentes para la evaluación del caso en concreto de forma oficiosa o a solicitud del implicado.
5. Motivar las decisiones que se adopten dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia.
6. Hacer una evaluación de la conducta, del daño ocasionado o de la antijuridicidad de la conducta.
7. Valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, para la imposición o exoneración de la sanción.
8. Tendrá en cuenta que toda duda razonable se resolverá en favor del implicado.
9. En el evento de haberse infringido una o varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, se impondrá la sanción más grave.
10. La sanción que se imponga podrá ser impugnada ante el superior jerárquico, dentro del término legalmente establecido para tal fin. De cuyo recurso se dará traslado inmediatamente.

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 XXII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO LAS PALMAS

NIT 901 521525-9

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

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

Funciones: El comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones:

1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias.
2. Ilustrar a los comparecientes acerca del objeto, alcance y límites del Acuerdo.
3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo.
4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes.
5. Elaborar Acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes.
6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración, sobre los resultados de su gestión.

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.

APROBACION Y VIGENCIA

El presente Manual de Convivencia fue aprobado en Ricaurte Cundinamarca a los 24 días del mes Febrero del 2024. Empezará a regir a partir del siguiente día hábil de la fecha de publicación.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c. Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 – Tenencia de Mascotas.
- d. El reglamento de propiedad, los estatutos y las modificaciones que lo adicionan y/o complementan.
- e. Ley 1558 de 2012, por la cual se modificó la Ley General de Turismo