

Las normas contenidas en el presente manual han sido tomadas de acuerdo con la Ley 675 de 2001, El Código Civil, El Código Nacional, Departamental y Municipal De Policía, y demás normas concordantes. Todos los propietarios actuales y futuros o las personas que a cualquier título usen, gocen, y disfruten de los bienes del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, quedan sometidas a la observancia obligatoria de este manual, por lo tanto, no ejercerán acto alguno que perturbe la tranquilidad o el uso de los bienes de los demás propietarios a fin de garantizar la seguridad, mantener una convivencia pacífica de cooperación y de solidaridad social entre los propietarios o tenedores de las unidades, así como la función social de la propiedad.

ARTICULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACION:

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES y es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, con calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de Industria y Comercio conforme a lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

ARTICULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El domicilio principal de PARQUE RESIDENCIAL LAURELES, es el Municipio de Calarcá Departamento del Quindío, y su ámbito de aplicación es para propietarios, titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general.

ARTICULO 3. OBJETIVO:

El objetivo del presente manual, está orientado a que cada copropietario, arrendatario, ocupante, familiares y personas al servicio de cada unidad de dominio privado o sus visitantes, puedan servirse de los bienes comunes y manejo de los privados, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás, así como el establecimiento de funciones del comité de convivencia y otras obligaciones, con las correspondientes sanciones por el incumplimiento de las mismas.

ARTICULO 4. DURACIÓN:

La duración del Manual de Convivencia es indefinida sin embargo podrá reformarse, cambiarse en los casos y en la forma y términos previstos por la Ley o la Asamblea de

Propietarios.

ARTICULO 5. PRINCIPIOS:

El Manual de Convivencia del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, se regirá bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad entre propietarios y residentes.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora
4. Participación económica de los propietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
6. Servicio a la comunidad.

ARTICULO 6. MARCO LEGAL:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales).
4. Códigos Civil y de Procedimiento Civil
5. Código Nacional de Policía.
6. Código Nacional de Tránsito.
7. Jurisprudencia.
8. Demás normas concordantes.

ARTICULO 7. OBLIGATORIEDAD

Este manual es de observancia obligatoria para los propietarios actuales y futuros del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, y para las personas que a cualquier título usen, gocen y disfruten algunos de los bienes y áreas comunes del CONJUNTO. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES o en todo acto o contrato en

virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. Parágrafo: Para efectos del presente manual no será excusa en ningún caso el desconocimiento, por lo tanto, los propietarios o tenedores son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y deberán velar por su estricto cumplimiento.

ARTICULO 8. CONSENTIMIENTO:

Para el cumplimiento de este manual y cuando las circunstancias así lo ameriten, los residentes permitirán la entrada del administrador a su unidad privada.

ARTICULO 9. ACATAMIENTO:

Los residentes (propietarios o arrendatarios) y visitantes deben atender las observaciones respetuosas que les hagan los funcionarios al servicio del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES sobre las medidas de seguridad, control, mantenimiento y comportamiento contenidas en el presente manual y en las circulares emanadas por el consejo de administración y la administración.

ARTICULO 10. DE LAS PROHIBICIONES EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO:

Los Propietarios y todas las personas que ocupen a cualquier título Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiera en peligro la seguridad, solidez y salubridad del conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

1. Destinar, enajenar o conceder el uso de las unidades privadas a usos diferentes a los establecidos y que causen perjuicios o molestias a los residentes.
2. Celebrar contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada, destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a fines prohibidos por la Ley por las autoridades. Así como tan poco destinarlos a ser sede de escenarios políticos y religiosos, fábricas, establecimientos comerciales, de diversión, etc.
3. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de los inmuebles o contra el derecho de los demás.

4. Colocar avisos o letreros de ventas o arriendos en las ventanas del conjunto a no ser que se encuentren autorizados por el Administrador(a).
5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.
6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de los inmuebles o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
7. Los trabajos inherentes a mejoras internas de acabados, deberán realizarse dentro del horario de 8 A.M. a 5 P.M., de lunes a viernes y los días sábados de 8 A.M. A1P.M. Deberán tomarse precauciones para evitar molestias a los demás residentes e informar previamente al Administrador(a), de las obras a realizar.
8. Cambiar con la uniformidad de las puertas de ingreso a la unidad privada, en cuanto a tamaño, color y diseño. Además del pago de la sanción impuesta en el presente Manual de Convivencia, el infractor deberá restablecer a su estado inicial lo que modificó. En el evento que el infractor sea renuente a cumplir con la obligación, el Administrador(a), deberá iniciar la acción legal pertinente.
9. Utilizar las ventanas y balcones para colgar alfombras, tapetes, tapices, prendas de vestir o elementos similares.
10. Usar taladros, martillos, etc., sobre las paredes de los apartamentos y/o casas en las horas de la noche. Se permite en el horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados de 8 a.m. a 1 p.m.
11. Arrojar telas, pañales, toallas higiénicas, algodón, materiales duros o insolubles, escombros, arena, tierra y en general todo elemento que obstruya las cañerías, alcantarillas y sumideros. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones sin perjuicio de la multa que acarrea esta prohibición.
12. Arrojar aceites, grasas insolubles y residuos alimenticios en alcantarillas y sumideros.

En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones sin perjuicio de la multa que acarrea esta prohibición. El Administrador (a), a través del personal a su cargo creará mecanismos de seguimiento al presunto infractor, a efectos de su identificación inequívoca.

13. Arrojar colillas de cigarrillos, elementos contundentes que perforen o deterioren las cubiertas, materas, jardines y áreas comunes. El Administrador (a), a través del personal a su cargo creará mecanismos de seguimiento al presunto infractor, a efectos de su identificación inequívoca.

14. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de molestar en cualquier forma a los vecinos que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión o interfieran los servicios de los inmuebles. Además del pago de la sanción impuesta deberá el presunto infractor restablecer a su estado inicial retirando lo instalado.

15. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos molestos, actos bulliciosos, mascotas sin control, taconeos, reuniones sociales, utilizar a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión o similares. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en las unidades privadas, siempre y cuando el volumen interfiera con la tranquilidad de los vecinos.

16. Permanecer en la portería, obstaculizando la labor del conserje.

17. Obstruir y dificultar el paso a instalaciones de servicios, escaleras, puertas, corredores, accesos y demás vías de comunicación o de bienes de Propiedad común.

18. Dejar llaves de los inmuebles o valores en la portería; la Administración no se hace responsable por el incumplimiento de esta norma por parte de los residentes o propietarios.

19. Dejar materas u otros elementos en las áreas comunes de la copropiedad.

20. Los conserjes no podrán efectuar ni realizar tareas o mandatos que se salgan de lo establecido en su manual de funciones.

21. Se permite realizar fiestas en las unidades privadas los días de gozo nacional tales como la celebración de navidad el 24 de diciembre y despedida del año el 31 de diciembre

hasta la 1:00 am.

22. Usar cobijas, sábanas, manteles, u otra cosa similar como reemplazo de cortina y que sea visible en la fachada.

23. Utilizar cortinas o persianas de colores diferentes al blanco o beige muy claro o que contengan dibujos o tramas de colores tanto de ventanas como del balcón.

ARTICULO 11. DE LAS PROHIBICIONES EN RELACIÓN CON LOS BIENES COMUNES Y VIDA EN COMUNIDAD:

1. Usar las áreas comunes como lugar para reuniones sociales o destinarlos a cualquier otro fin, que genere incomodidad o bullicio.

2. No realizar actos catalogados según la moral y las buenas costumbres como obscenos.

3. Obstaculizar o estorbar en cualquier forma el acceso a los puntos fijos, parqueaderos privados y de visitantes del conjunto y demás áreas comunes de circulación.

4. Colocar avisos o letreros en las fachadas o cualquier área común de la copropiedad con publicidad diferente al nombre del conjunto.

5. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

6. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles.

7. Usar las zonas de estacionamiento para almacenar cualquier elemento. No se permitirá en los parqueaderos y zonas de circulación de vehículos: muebles, maquinaria, repuestos, colchones, cajas de herramientas, llantas y cualquier otro elemento. La Administración no se hará responsable por los elementos abandonados en estos sitios y el Administrador(a) queda facultado para hacer retirar dichos elementos, previa comunicación escrita al propietario y/o residente.

8. Variar en alguna forma las fachadas o aspecto de la edificación, o zonas comunes quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. Además de la sanción impuesta en el presente Manual de Convivencia el infractor deberá dejar en su estado inicial lo que modificó. En caso de

renuencia el Administrador(a), iniciará la acción legal pertinente.

9. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado, radar, televisión, cables para energía o teléfono, que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o repercutan en la estética del Conjunto, sin autorización de la Asamblea, previa evaluación técnica y estética, aprobada por el Administrador (a).
10. Pintar o decorar ventanas, puertas, fachadas y partes exteriores o comunes con tonalidades o materiales distintos a los del conjunto.
11. Fumar, consumir alcohol y/o sustancias psicoactivas en zonas deportivas y en zonas comunes. En este evento el Administrador(a), estará obligado a informar a los padres o representantes de los infractores si son menores de edad o a las autoridades competentes si son mayores de edad.
12. Hacer hogueras en las zonas comunes.
13. La administración y con previa autorización del consejo administrativo estará facultada para realizar actividades recreativas y de feria dentro del conjunto, estas actividades deberán tener una logística que asegure el bienestar de los residentes del conjunto y de las unidades privadas y se hará responsable de cualquier daño ocasionado en las áreas comunes.

ARTICULO 12. DE LAS NORMAS Y LIMITACIONES PARA EL USO Y GOCE DE LOS PARQUEADEROS:

1. Ningún propietario o residente podrá obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos y personas. Aun cuando los usuarios tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar.
2. No podrán hacerse reparaciones mecánicas o de pintura, a los vehículos y/o motos dentro de las vías y parqueaderos.
3. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, camiones y en general, vehículos con capacidad superior a 1.5 toneladas, o vehículos con

dimensiones superiores a los espacios previstos.

4. Todo usuario de vehículo y/o moto al ser avisado, por parte del Administrador(a), que está botando gasolina, o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente. Sin perjuicio de la sanción aplicada por la inobservancia a esta norma, el infractor será responsable de todo perjuicio.
5. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, y/o conserje por parte del propietario quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades correspondientes.
6. Se prohíbe el lavado de vehículos y/o motos dentro del Conjunto.
7. Los parqueaderos no se podrán separar o encerrar con muros, mallas, cintas o divisiones de cualquier tipo.
8. Queda prohibido el arrendamiento de parqueaderos privados a personas que no sean residentes del Conjunto. El Administrador (a), queda facultado para ordenar al conserje la prohibición de ingreso del vehículo ajeno al Conjunto.
9. Los propietarios que tengan más de un vehículo, deberán hacer uso de los parqueaderos de visitantes.

ARTICULO 13. DEL MANEJO DE LAS BASURAS:

Para el manejo de los residuos sólidos que produzcan cada una de las unidades de dominio privado existentes en el conjunto, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Para mayor higiene y evitar la propagación de insectos y gérmenes, todos los desechos deben ser depositadas en bolsas plásticas debidamente cerradas.
2. No arrojar a las alcantarillas y sumideros objetos sólidos, escombros, papel, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas, algodones, gasas, cabello y demás elementos que puedan obstruir las mismas y ocasionar taponamientos y malos olores. Además de la sanción establecida en el presente.
3. No se deben arrojar basuras en las zonas comunes, ni en las zonas comunes de uso

exclusivo. Además de la sanción establecida en el presente Manual el infractor deberá cancelar los costos de los perjuicios que su actuación genere.

4. No arrojar papeles, colillas de cigarrillo (prendidas o apagadas), cascaras u otras basuras pequeñas por las ventanas, o en las escaleras, vías, entradas comunes, y zonas verdes.
5. El horario establecido para depositar las basuras será los días lunes, miércoles y viernes a partir de las 6:00 pm y hasta el momento en que pase el carro recolector. En caso de no atender a este horario, el conserje deberá hacer la anotación en la minuta e informar al administrador.

ARTICULO 14. DEL MANEJO DE MASCOTAS:

De acuerdo con el Código de Policía, y con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad del conjunto y el bienestar de sus mascotas se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones, que rigen tanto para residentes como para visitantes, teniendo en cuenta que el Código de Policía permite la intervención de la misma en caso de mascotas ruidosas y de igual forma corregir o sancionar a los dueños que incumplan normas de convivencia o tenencia de los mismos. Está prohibido:

1. Tener en su unidad privada mascotas que causen molestias a sus vecinos, debido a los malos olores y aullidos. Además de la sanción impuesta en el presente Manual de Convivencia el Administrador(a) en caso que la conducta sea reiterativa deberá iniciar la acción legal pertinente ante las autoridades competentes, a fin que se ordene el cese de actos violatorios de la tranquilidad.
2. Tener en su Unidad privada mascotas gatos, perros y en general cualquier clase de animales que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes del Conjunto y que sean de comprobada peligrosidad y en especial las consideradas como peligrosas, según la Ley 746 de Julio 19 de 2002. Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros; b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; c) Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés. Además de la sanción impuesta en el

presente Manual de Convivencia el propietario de la mascota responderá por los perjuicios o lesiones que cause la cual se hará efectiva a través de los mecanismos establecidos por la ley.

3. Los animales pequeños domésticos y/o pacíficos se podrán tener, pero se deben controlar con trailla. Se consideran animales domésticos los siguientes: perros, gatos, pájaros, hámsteres, animales pequeños. No está permitido tener animales útiles en los inmuebles como ovejas, cerdos. Ningún propietario y/o residente podrá utilizar las zonas comunes para mantener animales domésticos. El Administrador(a) velará para que en las áreas comunes no permanezca ninguna clase de animales domésticos que se presuma sin dueño.

4. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos. El propietario de la mascota responderá por los perjuicios ocasionados por esta, además de la sanción impuesta en el presente Manual de Convivencia.

5. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione las personas, a las cosas, a las zonas comunes y al medio natural en general.

6. Los menores de edad no podrán ser tenedores de los ejemplares catalogados como potencialmente peligrosos en las zonas comunes. Igual restricción recae frente a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas, o presenten limitaciones físicas. En caso de incumplimiento la Administración informará a las autoridades de policía delegadas para que procedan al decomiso del ejemplar, y se impondrá la sanción a su propietario por parte de las autoridades municipales delegadas.

PARAGRAFO. En el caso de las personas que presenten limitaciones físicas, se exceptuarán los ejemplares caninos que sirvan como perros guías.

7. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de las mascotas en las áreas comunes. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria.

8. Los dueños de las mascotas deben evitar que hagan sus necesidades en las zonas comunes (Pasillos, parqueaderos, zonas verdes, escaleras o sitios donde caminen los demás residentes). En caso de que esto suceda están en la obligación de recoger y/o limpiar, inmediatamente los excrementos que generen sus mascotas. La inobservancia de la presente norma, acarreará las sanciones previstas en el presente Manual de Convivencia y además cancelara los costos que se ocasionen en el restablecimiento del aseo del lugar que fue utilizado como sanitario de la mascota.
9. El personal de seguridad en cumplimiento a instrucciones recibidas de parte de la Administrador (a) no permitirá el ingreso al conjunto de animales que se consideren por la Ley potencialmente peligrosos.
10. No se permite que las mascotas deambulen sueltas por las zonas comunes.
11. Los dueños de mascotas deben responder por los daños que puedan causar las mascotas en las zonas comunes, Administración y/o terceros.
12. Los propietarios de mascotas deberán registrar la tenencia de la mascota en la oficina de la Administración con su respectiva carne de vacunación.
13. Los dueños de las mascotas se harán responsables de la violación a la tranquilidad de los residentes y/o vecinos, que generen las mismas al dejarlas solas.
14. Aceptar como parte integral del presente Reglamento todas las disposiciones de la Alcaldía local, la Secretaría de Salud, o los entes que puedan entrar a reglamentar la tenencia de mascotas y que estén vigentes o entren en vigencia con posterioridad a la aprobación del presente Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 15: DE LAS INSTRUCCIONES PARA EMERGENCIAS

Las siguientes son algunas instrucciones que se deben seguir en caso de evacuación:

- Interrumpa toda labor que esté realizando.

- Salga de la unidad de vivienda.
- Si alguna persona cae, ayúdela a levantarse.
- Salga ordenadamente del CONJUNTO RESIDENCIAL
- Trate de conservar la calma.
- No grite, el gritar produce pánico.
- Busque el sitio de concentración que se haya señalado previamente.
- Colabore con el personal de bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil, brigadas de seguridad y atienda sus instrucciones.

ARTICULO 16: DE LA COMUNICACIÓN INTERNA

Se establecen para comunicaciones internas del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, los siguientes tipos de solicitud, para las situaciones más generalizadas, que deben ser firmados por el residente:

- Notificación de ausencia.
- Autorización para ingreso de nuevos empleados.
- Autorización para ingreso de visitantes sin ser anunciados.
- Autorización para salida de elementos.
- Autorización para salida de vehículos por terceros.
- Formato de registro de arrendatario y/o propietario.
- Formato de registro de mascotas.
- Recibo de correspondencia o encomiendas.

ARTÍCULO 17. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

1. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades de acuerdo con el Registro de Residentes con que cuenta la Administración el cual debe ser notificado a los conserjes, quienes a través de registros, tienen la obligación de verificar en cualquier momento, dicho evento.
2. Por seguridad, se sugiere avisar a la Administración el listado de habitantes y la autorización expresa del ingreso de empleadas domésticas, niñeras, obreros, etc., con el respectivo número de identificación, quienes dejaran documento de identidad con foto en la recepción mientras permanezca en el conjunto.
3. Todo paquete que salga de la copropiedad, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada, de lo cual se dejara registro escrito para su verificación y control.
4. Los visitantes y/o empleadas domésticas no podrán sacar ningún elemento como: televisores, equipos o cualquier otro electrodoméstico, sin autorización escrita o aviso por parte del propietario y/o residente, para lo cual siempre se anotará en el Libro de Control Bitácora de la portería el nombre e identificación del copropietario número del apartamento de quien autoriza y el autorizado.
5. Las empleadas domésticas o niñeras y personas diferentes a los padres no podrán salir con niños salvo previa autorización escrita del padre o madre residente, lo cual constara en el registro.
6. Los conserjes no permitirán la salida del conjunto de niños menores de 14 años sin la compañía de un adulto responsable.
7. Los niños pueden estar en las zonas comunes, siempre y cuando estén con sus padres o un adulto mayor responsable, y dentro de los horarios establecidos. Está prohibido que los responsables de los niños los dejen al cuidado del personal que está al servicio del conjunto; Los conserjes y el personal de servicios generales no pueden recibir niños de rutas de transporte.

8. No se permite a los conserjes y al personal de servicios generales suministrar información alguna de los propietarios, tenedores o usuarios, sin ser autorizados.
9. El comportamiento de los conserjes y del personal de servicios generales para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía comprensión, honestidad, y colaboración conforme a las funciones asignadas al cargo de cada uno de igual manera los propietarios, residentes, tenedores o usuarios y visitantes deben atender con igual respeto al citado personal.
10. Los conserjes no podrán abandonar su sitio de trabajo excepto en caso extrema necesidad siempre y cuando esté al frente del servicio que le corresponde al menos un funcionario del conjunto. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración.
11. Los conserjes no podrán llevar objetos, paquetes mercados u otros a los apartamentos, ya que esa no es la función para la que fueron contratados.
12. Por razones de seguridad, los residentes deben autorizar el ingreso de servicios a domicilio, queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propagandas dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se prohibirá su ingreso.
13. Los conserjes no podrán enseñar apartamentos para ventas o arriendos, ya que esa no es su función.
14. Los conserjes que tienen a cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrán su colaboración en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer la entrega a su destinatario, el cual deberá recogerla personalmente en la recepción.
15. Está prohibido a los señores conserjes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes a los copropietarios, residentes o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriere será de estricta responsabilidad de los copropietarios, residentes o usuarios de la unidad privada. Nunca de la Administración.

Todo paquete recibido por el conserje de un copropietario, residente o usuario y asumida la responsabilidad de quien entrega como el que recibe, deberá ser entregado en sobre sellado y con el nombre e identificación del destinatario y del remitente, teniendo presente que ante cualquier irregularidad o violación a este artículo, exime de manera inmediata a la Administración como al conjunto, de cualquier responsabilidad al respecto.

16. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, tanto la Administración como los conserjes ejercerán estricto control y efectuara requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros), siempre observando el respeto por las personas.
17. Los conserjes deberán dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
18. No se permite a los conserjes y personal de servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración.
19. Los conserjes cuentan con autorización amplia y concreta por parte de la Administración, en el sentido de llamar la atención de manera respetuosa, a toda persona que juegue en las áreas comunes que estén vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida en este manual, o que viole la seguridad del conjunto establecida en este manual.
20. Para permitir el ingreso o salida de trasteos, el conserje debe verificar que se cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos en el presente Manual.
21. Cuando una persona ajena al conjunto quiera ingresar a la copropiedad, los conserjes deben solicitar su identificación y entregar la ficha, la cual debe ser devuelta al momento de reclamar su documento de identificación. El ingreso debe ser debidamente autorizado por el copropietario o habitante, el cual debe quedar registrado en la bitácora. En situaciones de razonamiento, corte de energía y cualquier

otra circunstancia que no permita dar llamado por el citófono, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería, el cual se hace directamente responsable por su comportamiento durante la visita. (Si hay rondero se comunicara con este para que el copropietario autorice el ingreso).

22. Cuando el copropietario o residente solicite un servicio a las empresas de servicios públicos u otra empresa para que se realice una revisión, reparación o servicio en general, debe coordinar con la Administración y portería la clase de servicio y el horario en que se haría la visita y quedara por escrito la autorización. En otros casos donde se trate de una visita sin previa solicitud por personal perteneciente a las empresas de Servicios Públicos, autoridades administrativas o jurisdiccionales que soliciten su ingreso a la copropiedad, el portero o conserje, deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad con el copropietario o residente quien autorizara al portero o conserje el acceso al conjunto (debe registrarse tal autorización). Cualquier violación al presente artículo, hace de manera inmediata responsable a quien autorice, por todos los daños y perjuicios que se ocasionaren con dicha conducta.
23. Solo se permitirá el ingreso de vehículos a los parqueaderos a los copropietarios y/o residentes que cuenten con un espacio privado para parquear, estará permitido el préstamo temporal de estas unidades privadas a sus visitantes u otro residente del conjunto. No podrán utilizar otro parqueadero diferente al que tiene derecho. En caso de violación a esta norma, será responsable de las sanciones.
24. Para el control de ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero el visitante debe, antes de su ingreso, anunciarse en la portería y cuando este sea identificado plenamente, y haya sido autorizado su ingreso por parte del copropietario o residente y después de registrado el número de placa del vehículo y nombre del conductor visitante, y apartamento donde se dirige.
25. Los conserjes revisaran todo vehículo que ingrese al conjunto y se cercioraran en lo posible, el estado en que se encuentra dicho vehículo, que ingrese con radio, espejos y farolas, revisando incluso el baúl y cualquier situación anómala, deberán reportarla

inmediatamente a la Administración, lo cual se consignara en la bitácora.

26. Todos los copropietarios y residentes deben adoptar las máximas medidas de seguridad, utilizando puertas o chapas en la entrada de los apartamentos que brinden una buena seguridad, al igual que dejar ventanas cerradas.
27. No se permite la entrada de camiones de trasteos o vehículos de alto peso que sobrepasen los límites de volumen para circulación excepto vehículos de servicio público (taxis o ambulancias), que transporten personas discapacitadas o en casos de emergencia, previa identificación del residente que llegue en el mismo vehículo, de igual forma cuando solicite el residente el servicio de taxi o ambulancia que por razones de discapacidad o emergencia, se deba autorizar su ingreso, previa comprobación por parte del conserje de que dicho servicio es para tal fin.
28. No se permite el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes o que promocionen cualquier otro artículo.
29. Para el evento de ataques al conjunto por delincuencia o situaciones que representen riesgo de integridad a los residentes o del conserje de turno, el conserje deberá resguardarse en la garita y activar la sirena, este saldrá cuando la situación de riesgo es haya terminado.
30. Las puertas de acceso al conjunto estarán en todo momento con llave, el conserje no se ausentará de una puerta mientras por esta haya movimiento de vehículos y/o personas. En ningún caso entregará la llave a otra persona para que se encargue de cerrarla.
31. Los conserjes no permitirán el ingreso al conjunto de animales potencialmente peligrosos. Para el ingreso deberá contar con el permiso de la administración donde el visitante disuelva cualquier riesgo para la comunidad con el uso de bozales, jaulas, arnés, etc. El residente de la unidad privada será el garante de su permanencia al interior del conjunto.
32. Los conserjes podrán hacer labores básicas de mantenimiento de zonas comunes

ordenadas por la administración. Bajo ninguna circunstancia el conserje estará a alturas mayores a 1m o bajo situaciones que implique algún riesgo a su salud e integridad.

ARTÍCULO 18. DE LAS FALTAS QUE AFECTEN LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD

Constituyen faltas susceptibles de ser sancionadas con multa y/o sanción:

1. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, etc., de la copropiedad según la evaluación realizada por expertos en la materia y conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Pisar, deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
3. Ingresar al conjunto o a las unidades de propiedad privada por sitios diferentes destinados para tal fin.
4. Modificar, destruir o dañar, cualquier elemento de las áreas comunes (fachadas de las unidades privadas, canales etc.)
5. Cualquier daño en las áreas comunes deberá ser reportado al conserje y/o a la administración y deberá ser atendida en forma inmediata.
6. Cometer cualquier acto que atente contra la seguridad del conjunto (se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal).
7. Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
8. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción al respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad, lo

cual de comprobarse los hace solidarios y pecuniariamente responsables del hecho.

9. El dar órdenes por parte de los copropietarios o residentes a los conserjes y en general todos los trabajadores de la administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estén cumpliendo con su horario de trabajo.
10. Los conserjes y personal de servicios generales deberán en todo caso guardar la confidencialidad en el tratamiento de datos y la información que por cualquier medio hayan percibido de los residentes o de la copropiedad. Cualquier situación en la que se vea involucrado el conserje o persona de servicios generales por divulgación de información que afecte la confidencialidad de la propiedad horizontal o de algún residente se tomará como falta gravísima vulnerable para despido inmediato por justa causa y será determinado por el consejo administrativo la sanción a que diere lugar.

ARTICULO 19. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

1. Todo propietario o arrendatario para ingresar o salir con trasteo debe radicar una comunicación a la administración con copia a la portería indicando la hora y la fecha con mínimo 3 días de antelación.
2. Para poder realizar una mudanza el copropietario o arrendatario del inmueble deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto de Administración: cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, sanciones, alquiler de parqueadero y/o salón comunal. Certificado que solicitara a la administración con tres días de anticipación al traslado.
3. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 am hasta 5:00pm de lunes a sábado en concordancia con el artículo 34 del presente manual.
4. Quien realice un trasteo, dentro del conjunto, sea propietario o arrendatario, es responsable de daños que genere dicho traslado en bienes comunes o privados de la copropiedad y depositará previamente al mismo en la administración una suma

equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el administrador.

ARTÍCULO 20. DE LOS DEUDORES MOROSOS

1. 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 todo copropietario o residente de una unidad privada que tenga acumuladas 2 cuotas de administración o más sin cancelar, igualmente se constituirá en mora todo copropietario o residente de una unidad privada a cuyo cargo se encuentre por más de 2 meses, una cuota extraordinaria, o multas sin cancelar.

ARTÍCULO 21. DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual de Convivencia, merecerá los siguientes tipos de sanciones:

1. Aplicación de intereses por mora en el pago de las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria o de multas, correspondiente a la tasa máxima legal, esto es 1.5 veces la tasa interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.
2. Multa por inasistencia a la Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General o Extraordinaria de propietarios con lleva a la aplicación de una multa de tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.

4. Reparación de los daños causados directa, indirecta, intencional o no intencionalmente, restablecimiento de derechos a terceros, según la evaluación que se dé por el Consejo y/o Comité de Convivencia si es falta grave o leve.
5. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:
 - a. Se enviará comunicación escrita al infractor, solicitando abstenerse de continuar con la conducta que se considere violatoria de las normas contenidas en el Régimen de Propiedad Horizontal, o de este Manual.
 - b. Si hacen caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima facturación una sanción equivalente al 50% de una cuota de administración y en concordancia con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:
 - a. Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
 - b. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
 - c. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
 - d. Una vez notificado el residente, dispondrá de 3 días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de administración, interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de 8 días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
 - e. Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de 3 facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, este podrá cobrarse por vía judicial.
 - f. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá, ser suficientemente motivada
 - g. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la

copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 22. COMITÉ DE CONVIVENCIA

1. Anualmente la reunión de la Asamblea General en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia: quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la Asamblea General, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas, también es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias, sea equilibrado en el juicio y apreciación de las normas de presente Manual y asista regularmente y con responsabilidad a las convocatorias del Consejo o Comité de Convivencia.
2. El comité de convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover formulas conciliatorias.
3. El Comité de Convivencia podrá reunirse en cualquier tiempo, a instancia o no del Consejo de Administración, pero solo por recomendación de este último podrá modificar y adicionar o reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedido y aprobado por el Consejo en pleno el presente Manual de Convivencia efectuadas las modificaciones y reglamentaciones, aquel deberá enviar copia del mismo a todos y cada uno de los copropietarios indicándoles la fecha de su entrada en vigencia, el presente manual rige a partir de la firma de recibo de este Manual de Convivencia por parte de cada uno de los propietarios en un plazo de entrega no mayor de 15 días calendario después de haber sido aprobado por la Asamblea en pleno.
4. Someter a consideración las decisiones humanas por los comités (convivencia y

seguridad) habiendo agotado las reuniones conciliatorias. Las consideraciones se consignarán en un acta, suscritas por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem, estos comités en ningún caso podrán imponer sanciones tomadas por el comité y el administrador.

El presente manual de convivencia ha sido aprobado por la asamblea de copropietarios del PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, constituida a través de Asamblea General de copropietarios celebrada en el año 2018, y ampliado a través de Asamblea General de copropietarios en el año 2019.

El PARQUE RESIDENCIAL TORRES DE LAURELES, está registrado en Cámara de comercio con número de NIT. 901318987_9

Modificaciones:

- Artículo 10, numeral 21; Artículo 11, numeral 13; Artículos 17, 18, 19, 20, 21 y 22.
16 de junio de 2019. Asamblea ordinaria. Acta de reunión No. 002
- Artículo 17, numeral 6.
30 de agosto de 2019. Asamblea extraordinaria. Acta de reunión No. 003
- Artículo 17, numeral 7.
17 de noviembre de 2019. Consejo de administración. Acta de reunión No. 004
- Cambio estatus de vigilantes a conserjes.
25 de febrero de 2021. Consejo de administración. Acta de reunión No. 012.
- Artículo 18, numeral 10.
25 de febrero de 2021. Consejo de administración. Acta de reunión No. 012.
- Artículo 21, numeral 1.
1 de mayo de 2021. Asamblea ordinaria. Acta de reunión No. 014
- Artículo 10. Numerales 22 y 23.
17 de abril de 2023. Asamblea ordinaria. Acta de reunión No. 20.