


Página 1 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia invita a fomentar las relaciones de respeto, cordialidad, solidaridad y cooperación entre las personas que ocupan lugares contiguos, próximos o comunes del Parque Residencial Tierracolina. Las relaciones colectivas han de ser asumidas bajo la convicción de que es posible lograr el entendimiento con quienes nos rodean y encarar con prudencia, madurez y respeto los hechos que hacen parte de la vida cotidiana.

Por lo antes expuesto, se hace necesario definir los deberes, responsabilidades, exigencias, compromisos, limitaciones y derechos que salvaguarden la posibilidad de desarrollar la vida comunitaria en nuestra unidad a la vez que proteja también los proyectos individuales de la vida de cada uno de los residentes y sus identidades particulares. Es decir, permitir tanto el desarrollo colectivo como particular. La aplicación de las normas que busca la función social y ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica y solidaridad entre los copropietarios y residentes, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso que abre espacios para la defensa y la contradicción a las sanciones impuestas por la administración.

EL Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aprobadas por la Asamblea General deberán quedar protocolizadas en la escritura pública y son de obligatorio cumplimiento, según la Ley y queda en cabeza del Consejo de Administración y en la Administración del Conjunto promover y vigilar su cumplimiento para el bien de toda la comunidad.

MANUAL DE CONVIVENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL TIERRACOLINA


NIT. 900.633.179-0

Acuerdo Reglamento de Propiedad horizontal por medio del cual se crea el Manual de Convivencia y se establecen medidas de orden interno, medidas de convivencia y reglamento de zonas comunes de conformidad a la Ley 675 del 03/08/2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” y a la Ley 1801 del 29/07/2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”.

El Consejo De Administración Del Parque Residencial Tierracolina Propiedad Horizontal (P.H), en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 675 de 2001, y las contenidas en el Artículo 77 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

ACUERDA:

Crear el Manual de Convivencia que regirá la Copropiedad, en lo que hace referencia a su estructura numérica, ampliación y organización normativa, de tal manera que sea una herramienta efectiva para la administración al momento de hacer cumplir las normas en él establecidas.

Página 2 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Objetivo del Manual de Convivencia. Fomentar y preservar la sana convivencia de todos los habitantes del PARQUE RESIDENCIAL TIERRACOLINA, mediante un conjunto de normas que enmarcan los deseos y anhelos de las personas que esperan vivir en armonía con sus vecinos y todo el ambiente que las rodea dentro del Conjunto Residencial.

Artículo 2. Denominación y Naturaleza. El PARQUE RESIDENCIAL TIERRACOLINA está ubicado en la carrera 62 No. 165ª - 69 en el Barrio Portales del Norte de la ciudad de Bogotá, Constituido mediante escritura pública 8654 otorgada en la Notaria 32 del Circulo de Bogotá conformado por **336** unidades privadas, **391** parqueaderos privados, **33** parqueaderos de visitantes y **272** depósitos, cuyos propietarios están obligados a atender su administración, conservación, vigilancia, aseo y demás servicios que requiera la propiedad horizontal.

De acuerdo con lo anterior el Conjunto se rige por el presente Manual de Convivencia como instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los residentes y visitantes del conjunto, realizando una correcta utilización de las áreas privadas y comunes basado en los principios orientados por la ley 675 de 2001 y la Ley 1801 del 29/07/2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”.

El presente documento promueve crear conciencia sobre el respeto de la vida en comunidad y sociedad, sentido de pertenencia, dignidad humana y cultura ciudadana que se logra a través del cumplimiento de los derechos y obligaciones de los residentes y visitantes en sus distintas denominaciones, sobre los bienes comunes del conjunto residencial, el desarrollo, mantenimiento, conservación, presentación y ornato de todas las instalaciones de la copropiedad.


Artículo 3. Órganos de Dirección, Ejecución y Control.

- a. **Asamblea de Propietarios.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran la unidad tendrán derecho a participar en sus deliberaciones.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General 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 residentes del Parque Residencial Tierracolina.

- b. **Consejo de Administración.** Es una autoridad interna del Parque Residencial Tierracolina en el que la Asamblea General delega la función de administración.

Página 3 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Debe conformarse y elegirse democráticamente, y de él solo pueden hacer parte los propietarios de la unidad. Para ser elegido como miembro del consejo, se debe estar presente en la Asamblea y estar a paz y salvo por todo concepto.

El Consejo de Administración debe reunirse ordinariamente como mínimo una vez cada treinta (30) días para hacer seguimiento al plan de trabajo y para solucionar los problemas que se vayan presentando. Dicha reunión debe contar con la presencia de la Administración, quien tendrá voz pero no voto.

En cada reunión ordinaria del Consejo de Administración se debe leer el acta anterior, someterse a aprobación y elaborarse un acta que contenga lo decidido en dicha reunión. Las cuales reposaran en la Administración del Parque Residencial Tierracolina.

Cuando un principal o un suplente no asistan a más de tres (3) reuniones consecutivas sin excusarse por escrito y con justa causa, éste deberá ser removido del Consejo de Administración y si es principal se remplazará con el respectivo suplente. Debe comunicarse por escrito al miembro del Consejo afectado, sobre la decisión y causa del retiro.


Todo miembro del Consejo que desee retirarse voluntariamente, lo podrá hacer formalmente presentando carta de retiro a los copropietarios del Parque Residencial Tierracolina o al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán una retribución de una cuota de administración al final del periodo a quienes cumplan con la participación del 80%, así mismo serán beneficiarios del préstamo del BBQ o salón social por una vez en el periodo sin costo, debiendo cumplir con las demás disposiciones para el uso y goce de esas zonas comunes.

- c. **Administrador (a).** La administración inmediata del Parque Residencial Tierracolina estará a cargo del Administrador (a), quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación legal y recaudo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 del 03/08/2001, el reglamento de propiedad horizontal y los lineamientos del Consejo de Administración del Parque Residencial Tierracolina.

El Administrador (a) responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

- d. **Revisor Fiscal.** El Revisor Fiscal será nombrado por la Asamblea General de Propietarios del Parque Residencial para periodos de un (1) año pudiendo ser reelegido indefinidamente o removido de su cargo en cualquier momento.

Página 4 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

El Revisor Fiscal deberá ser contador público titulado y devengará honorarios en la forma y el monto que determine la Asamblea General de Copropietarios. El Revisor Fiscal podrá ser tenedor de bienes privados en la unidad. No podrá ser socio del Administrador (a), ni pariente de este dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, ni empleado en los negocios del Administrador (a).

Las funciones del Revisor Fiscal están enmarcadas en el artículo 57 de la Ley 675 del 03/08/2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

- e. **Comité de Convivencia.** Es un grupo de apoyo al Consejo de Administración para ejecutar su plan de actividades propuestas para el año electo. La elección de los miembros de cada comité se puede hacer durante la asamblea.


La principal función del Comité de Convivencia es:

Intervenir cuando se presente una controversia, quienes actuarán con las atribuciones de un amigable componedor. Las gestiones conducentes a la resolución de conflictos deberán surtirse en un término no superior a quince días (15) hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido. El comité en ningún caso podrá imponer sanciones.

CAPITULO II DERECHOS Y DEBERES

Artículo 4. Derechos.


1. Todos los residentes de apartamentos en el Parque Residencial Tierracolina, tienen derecho a los todos los servicios administrativos y operativos con que cuenta el parque residencial, solo si se encuentran a paz y salvo con la administración, excepto cuotas extraordinarias imputables a copropietarios, cuando se trate de inquilinos.
2. Todos los residentes tendrán derecho a la utilización y disfrute de sus áreas privadas y de las áreas comunes de la copropiedad, teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas del manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.
3. Gozar de los servicios generales de aseo, vigilancia, correspondencia y demás servicios comunales.
4. Solicitar a la administración, en los mejores términos, el debido cumplimiento de cualquiera de los servicios que ésta deba prestar.
5. Participar en las asambleas ordinarias y extraordinarias con voz y voto si es propietario o delegar con poder en otro propietario o apoderado.

Página 5 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

6. Elegir y ser elegido como miembro del Consejo de Administración, éste es un derecho exclusivo para los copropietarios.
7. Participar en los comités de apoyo que el Consejo de Administración promocióne o llegue a conformar.
8. Citar a Asambleas Extraordinarias siempre y cuando, en acuerdo con otros propietarios conformen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
9. Manifiestar cualquier inconformidad presentada siguiendo el conducto regular y por escrito, primero al Administrador (a) y luego al Consejo de Administración.

Artículo 5. Deberes.

1. Dar a las propiedades de dominio privado y/o público la destinación señalada para cada una de ellas, de acuerdo con las especificaciones que se tienen en cuenta en el presente manual de convivencia y en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Efectuar el pago oportuno de las cuotas de administración de acuerdo con la forma y plazos establecidos en este manual y los reglamentos.
3. Propender por la seguridad del Parque Residencial.
4. Respetar el derecho de los demás copropietarios o residentes, procurando no molestar e incomodar para tener el mismo trato.
5. Educar e informar a los menores de edad y visitantes sobre el comportamiento en el Parque Residencial de acuerdo con las normas establecidas en el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.
6. Responder por los daños dentro del Parque Residencial ocasionados por menores de edad o por visitantes que hayan autorizado ingresar a su apartamento.
7. Colaborar con la estética y la buena presentación del Parque Residencial.
8. Asistir cumplidamente a las Asambleas Generales de Copropietarios y a las reuniones que se convoquen.
9. Realizar las reparaciones en su bien de dominio privado cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad horizontal o a los demás propietarios.
10. Notificar a la administración con anticipación, cualquier transacción en relación con el dominio de su propiedad.
11. Permitir la entrada a su bien de dominio particular, al administrador (a) o al personal encargado de proyectar, inspeccionar y realizar trabajos en beneficio de la propiedad horizontal o de otro propietario.
12. Dar el uso adecuado a las zonas comunes como puntos fijos, parqueaderos, juegos infantiles, piscina, turco etc. Tal como lo indican el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.
13. Acatar las decisiones tomadas en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.
14. La inasistencia a Asambleas Generales de Copropietarios debidamente convocadas se sancionará con el valor de una cuota de administración facturada el mes siguiente a la reunión.

Página 6 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


CAPITULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 6. Portería. La portería es un recinto exclusivo de los vigilantes del Parque Residencial cuyo principal objetivo es servir de centro de control y vigilancia del ingreso y salida de los habitantes y todo lo relacionado con ellos como: visitantes, empleados, domicilios, vehículos, bienes, correspondencia.

1. Se considera la portería como un sitio de acceso restringido. Los demás empleados del Parque Residencial, miembros de la administración, solo pueden ingresar a este espacio en casos especiales y permanecer allí por tiempo limitado.
2. El vigilante tiene como función, anunciar previamente las visitas a los residentes del Parque Residencial y solo se les permitirá el acceso con la autorización de éste.
3. Está prohibido dejar objetos o paquetes en portería por más de 24 horas.
4. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
5. No se permitirá la salida de ningún elemento sin autorización escrita del propietario.
6. Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios.
7. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
8. Velar por que ningún niño menor de 10 años o adulto mayor de 80 salga solo del conjunto, salvo autorización de un mayor.
9. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado, servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
10. Los porteros desempeñarán únicamente las funciones asignadas a su puesto y no podrán atender ventas o negocios particulares.

Artículo 7. Funciones del Portero.

1. Mantener estrecha vigilancia sobre el ingreso o salida de las personas de tal manera que se evite el acceso de personas no autorizadas directamente por los propietarios o inquilinos que habitan el Parque Residencial.
2. Comunicar a través de citófono las visitas a los residentes del Parque Residencial.
3. Facilitar el paso a los vehículos y motos procurando no ocasionar demoras innecesarias.
4. Mantener en buen estado de limpieza la portería e informar a la administración cualquier daño que observe en la puerta, equipos o instalaciones.
5. Informar a la Administración y demás personal cualquier situación que pueda representar un peligro o riesgo para el Parque Residencial, tanto en el aspecto físico como para las personas y participar en las medidas preventivas que sean necesarias.
6. Acatar plenamente las directrices emanadas desde el Consejo y la Administración.

Página 7 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

7. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
8. Solicitar previamente, a toda persona que desee hacer una mudanza, el correspondiente paz y salvo de administración.
9. Mantener reserva sobre información de los copropietarios y residentes a terceras personas, inclusive ante las autoridades; llegado el caso se debe remitir a la administración.
10. Conocer y hacer cumplir las normas del Reglamento y Manual de Convivencia a los residentes, e informar a la administración de cualquier incumplimiento por los residentes a estas.


Artículo 8. Funciones del Rondero.

1. Realizar la ronda permanentemente en el Parque Residencial para vigilar e impedir posibles robos o daños.
2. Estar pendiente del comportamiento de los habitantes para prevenir conductas agresivas o impropias socialmente.
3. Estar pendientes de las actividades que se realicen en el salón social, piscina, áreas de juegos de niños y demás áreas de uso común para asegurarse que no se presenten daños ni su uso indebido, los cuales en caso de suceder deben ser informados a la Administración para que proceda a establecer las correspondientes responsabilidades.
4. Acatar plenamente las directrices emanadas desde el Consejo y la Administración.
5. Registrar en la minuta todas las novedades durante su turno de trabajo.

Artículo 9. Funciones de Oficios varios.

1. Mantener en buen estado de limpieza y mantenimiento las áreas comunes y recoger las basuras de acuerdo con la periodicidad establecida para impedir la proliferación de plagas. Cuidar la piscina, y demás zonas de recreación.
2. Cuidar los jardines y realizar las tareas que sean necesarias para mantenerlas en buen estado.
3. Sacar las basuras en los días y horas que la administración les asigne.
4. Realizar diariamente una ronda por la copropiedad para diligenciar la lista de chequeos y reportar a la administración novedades referentes a citófonos, con el objetivo de fomentar las acciones preventivas y tomar correctivos (cuando haya lugar) para evitar daños mayores.
5. Dar permanentemente mantenimiento y limpieza a las terrazas de los bloques.
6. Informar oportunamente al Administrador (a) de cualquier daño que se presente dentro del Parque Residencial o de las necesidades para el perfecto mantenimiento de este.
7. Estar vigilantes ante cualquier hecho sospechoso para impedir posibles robos o daños.
8. Estar pendientes del comportamiento de los habitantes y velar porque todos cumplan con las normas establecidas en el Reglamento y Manual de Convivencia.

Artículo 10. Visitantes. Se consideran visitantes a todas aquellas personas que con autorización expresa de los residentes ingresan al Parque Residencial.

Página 8 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Artículo 11. Clases de visitantes.


1. **Visitantes que prestan servicios.** Son aquellas personas que entran para prestar algún servicio, previa autorización de los residentes o de la administración. Se clasifican aquí, por ejemplo: arquitectos, ingenieros, maestros de obra, contratistas, plomeros, carpinteros, electricistas, obreros, domicilios.

Parágrafo único: Las visitas al personal de servicio doméstico solo tendrán lugar si son autorizadas previamente por los residentes cabeza de familia y no tendrán acceso a las áreas sociales y de recreación.

2. **Visitantes invitados.** Se consideran en esta categoría, visitas de amigos y familiares que bajo responsabilidad de los residentes (cabeza de familia) son autorizados para ingresar al Parque Residencial.
3. **Visitantes residentes en tránsito.** Se consideran en esta categoría visitas de familiares o amigos que bajo autorización de residentes (cabeza de familia) entran a hospedarse en los apartamentos por un lapso mayor a 24 horas.

Artículo 12. Ingreso de Visitantes. Para el ingreso de visitantes que prestan un servicio e invitados se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Siempre deben ser anunciados.
2. Su ingreso al Parque Residencial debe ser autorizado por un residente adulto del apartamento al cual se dirige.
3. Los menores de edad que se presenten solos pueden ingresar bajo la responsabilidad de un adulto residente.
4. Los eventuales daños causados por visitantes en cualquiera de las áreas comunes y/o privadas del Parque Residencial, serán responsabilidad de la persona que autorizó la visita.
5. El ingreso al Parque Residencial, durante la ausencia de los habitantes del apartamento correspondiente, solo se hará en casos de fuerza mayor demostrables, o con previa autorización escrita. Aun así, el residente sigue siendo responsable de su visitante.
6. El ingreso al Parque Residencial será prohibido a aquellas personas que en visitas anteriores hayan presentado un mal comportamiento.
7. Los visitantes que presentan servicios cuando ingresen al Parque Residencial deben entregar algún documento que los identifique y a su vez el portero les entregará una tarjeta y chaleco para ser utilizado como identificación interna, la cual debe portar el visitante en un lugar visible.
8. Los visitantes (residentes en tránsito) deberán inscribirse en la administración como moradores permanentes o por el periodo que decida el residente. Esto para permitirles la entrada regularmente sin tener que llamar a los residentes para pedir la autorización de entrada.

Página 9 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Artículo 13. Menores de edad. Las siguientes normas se hacen extensivas a todos(as) los(as) menores de 18 años, tanto residentes como visitantes.


- 1 Deben conservar un comportamiento mesurado y racional, evitando gritos, juegos, carreras, escuchar música con alto volumen, etc., en áreas no destinadas para estas actividades.
- 2 Está prohibido dañar las zonas verdes, lo mismo que las plantas y los árboles del Parque Residencial
- 3 En caso de presentarse un daño en propiedad común o privada, o mal comportamiento de los menores en estos sitios, se responsabilizará al adulto residente.
- 4 Los adolescentes que durante su visita presentasen mal comportamiento, se les prohibirá, el ingreso al Parque Residencial, como sanción.
- 5 Por seguridad, bienestar y convivencia no se permite la práctica de cualquier tipo de deporte (patinaje, fútbol y tabla) o se realice actividades de juego en los pasillos interiores, escaleras o ascensores.
- 6 No se permite que los jóvenes efectúen reuniones en los parqueaderos ni en las zonas comunes, con equipos portátiles ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


CAPITULO IV AREAS Y BIENES COMUNES

Artículo 14. Parqueaderos.

1. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado, por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad de residencia.
2. Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión de estos, a personas ajenas a la copropiedad.
3. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
4. Los vehículos deben estacionar dentro de las líneas de demarcación de cada parqueadero, de tal modo que no obstaculicen la circulación de los demás vehículos, ni los accesos peatonales.
5. Está prohibido el ingreso de taxis al edificio; se exceptúa cuando el residente es el propietario del mismo o en casos especiales como: traslado de enfermos imposibilitado para caminar, realizar trasteos de equipos o materiales pesados debidamente justificados y bajo la responsabilidad del usuario.
6. Al interior del Parque Residencial (en los parqueaderos), no se podrán utilizar equipos de sonido, radios, equipos electrónicos etc., a alto volumen.

Página 10 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

7. Se prohíben los automotores sin silenciador o los que no guarden respeto por los vecinos usando pitos, alarmas o similares.
8. Se le recuerda a todos los propietarios, copropietarios y arrendatarios mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso y la vida normal de los residentes del Parque Residencial.
9. Todo dueño de vehículo al ser avisado sobre fugas de aceite debe limpiar las zonas afectadas de tal forma que no se note el daño causado. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasionare.
10. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores (mecánica ligera) dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
11. Todo dueño de vehículo al ser avisado que este tiene escape de gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar riesgo de incendio. Quien viole esta disposición será responsable por los daños causados a los demás y responderá en los términos legales que corresponda.
12. Se deben acatar las normas de tránsito dentro del Parque Residencial como los reductores de velocidad, ceda el paso, conservar la derecha, parqueo en reversa por situación de posible emergencia, una velocidad de 10km/hora al interior del Parque Residencial, entre otras.
13. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad arrojando agua o jabón en los parqueaderos salvo la limpieza y encerada que no generen residuos y/o daños.
14. Todo residente será responsable por los daños que él, sus hijos y visitantes causen a otro vehículo o bien común; los accidentes ocasionados por vehículos serán resueltos por la autoridad de tránsito que corresponda.
15. Está prohibida la conducción de vehículos automotores por parte de menores de edad, sin la licencia expedida por la autoridad competente, en caso contrario los padres se harán directamente responsables de cualquier daño o accidente que causen.
16. Las Motos no podrán circular, estacionarse o guardarse en los senderos peatonales de los parqueaderos, en las zonas comunes del Parque Residencial, en los parqueaderos de discapacitados y/o visitantes o al lado de los depósitos o frente al vehículo.
17. Está prohibido dejar bicicletas en las vías, escaleras, pasillos o estacionadas en las zonas comunes.
18. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil.
19. No se permite el ingreso de vehículos al Parque Residencial con más de una tonelada y media de peso o una altura superior a 2.40 cm.
20. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad residencial, precisando la placa, marca y color.
21. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
22. Está prohibido parquear así sea de manera temporal, vehículos, motocicletas o bicicletas junto a los ascensores y vías de acceso.
23. Los propietarios o residentes que estacionen sus vehículos indebidamente o sin autorización de la administración en lugares distintos a los asignados tendrán una sanción de 3 SMLDV por

Página 11 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


noche. Esta situación será reportada a la administración y el valor será cargado en la cuota de administración. Así mismo será reportado de inmediato al apartamento por su respectivo retiro, en caso omiso del mismo, será reportado a la autoridad competente.

Parágrafo único: Cada propietario es responsable de los elementos dejados dentro de su vehículo; la administración y el Parque Residencial, no se hace responsable por los daños que se presenten en vehículos estacionados bajo el vacío central de cada una de las torres.

24. Como norma general la responsabilidad civil sobre daños materiales o personales ocasionados por vehículos que ingresen al Parque Residencial queda en cabeza de la persona que conduce el vehículo y de la persona que autorizo la entrada.

Artículo 15. Parqueaderos de Visitantes y de Discapacitados.

1. El Parque Residencial Tierracolina cuenta con un total de 35 parqueaderos de visitantes los cuales 7 son para uso único y exclusivo de discapacitados.
2. El ingreso estará supeditado al número de parqueaderos de visitantes que se encuentre disponible. Es de anotar que cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que dejarse afuera; la Administración o firma de vigilancia NO se harán responsables por ninguna situación que se pueda presentar.
3. En los parqueaderos de discapacitados solo podrán estacionarse taxis o carros para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículos de paramédicos para prestar atención a residentes dentro de los apartamentos del Parque Residencial por emergencia de salud o tratamiento. Además, pueden estacionarse carros de visitantes que tengan permiso de discapacitados o autorización.
4. El no acatar esta norma todo vehículo de visitante o residente que utilice indebidamente el parqueadero de discapacitados generará el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.
5. Todo vehículo de visitante que desee ingresar al conjunto deberá anunciarse en la portería vehicular para obtener autorización de ingreso del residente. El sistema de control de vehículos se hará por medio de ficha que será dejada en el parabrisas del vehículo y entrega de documento por parte del visitante y la debida autorización del propietario o residente, los vigilantes deberán asegurarse de que dichos vehículos queden ubicados en los parqueaderos asignados respetando los espacios demarcados de parqueaderos para discapacitados.
6. Los parqueaderos de visitantes y de discapacitados no deben ser ocupados permanentemente y/o exclusivamente por un propietario o residente del Parque Residencial, sin autorización expresa de la administración.
7. Queda expresamente prohibido el uso de parqueaderos de visitantes para uso comercial.
8. Todo vehículo de visitantes debe ser registrado en la portería en la minuta asignada para el control de los mismos.
9. En los parqueaderos de visitantes, los vehículos visitantes podrán pernoctar con el cobro de un valor de ¼ de Salario Mínimo Diario Legal Vigente (SMDLV) por noche.
10. Cuando un residente parquee su vehículo sin previa autorización de la administración en parqueadero de visitante o discapacitados, se generará el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Página 12 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

11. Automóvil que utilice un parqueadero privado ajeno, el servicio de vigilancia procederá de manera inmediata avisar a las autoridades competentes para que retiren el vehículo.
12. Está totalmente prohibido para vehículos de visitantes y residentes dejar activa la alarma o colocar música con alto volumen.
13. Las motos de visitantes, solo se podrán parquear en el lugar destinado exclusivamente para este tipo de vehículos.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo exceptuando el numeral 4 y 10, generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 16. Cuartos Útiles o Depósitos.


1. Los cuartos útiles sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano.
2. Queda prohibido utilizar los cuartos útiles para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
3. No podrán utilizarse los cuartos útiles como sitios de habitación de manera temporal o indefinida.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 17. Escaleras y pasillos.


1. No deben obstaculizarse con materas, bicicletas, juguetes, basuras, ni otros objetos que impidan la libre circulación de las personas en los pasillos, zonas de acceso a los apartamentos o escaleras.
2. Cuando los menores estén circulando por ellas no deben correr, gritar, jugar o realizar cualquier actividad que los ponga en peligro o cree molestias a los residentes.
3. Las visitas o reuniones sociales no se deben extender a estas áreas.
4. Se prohíbe el uso de patines, patinetas, bicicletas y triciclos en los pasillos, zonas de acceso a los apartamentos y escaleras de las torres.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Página 13 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Artículo 18. Piscina. La piscina está destinada para el disfrute de los habitantes del Parque Residencial. Para hacer uso de ella se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Para el uso de la piscina, se deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
2. El uso de la piscina está condicionado, por normas legales a la supervisión permanente de un salvavidas, sin cuya presencia por ningún motivo se permite el uso de la misma a los bañistas.
3. El uso del gorro de baño es obligatorio para el ingreso y permanencia en la piscina.
4. Se entregará una tarjeta por apartamento con derecho a 4 personas para ingresar a las zonas húmedas, en caso de ser más las personas a ingresaran por apartamento, se hará un cobro de $\frac{1}{4}$ de SMLDV por cada servicio que desee utilizar de las zonas húmedas (piscina, turco, sauna o jacuzzi), cual será cargado a la cuota de administración del mes siguiente a la fecha de uso.
5. Por seguridad, mayor control y disciplina, no se permiten menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto responsable, cualquier accidente que al menor le ocurra, está bajo la responsabilidad de sus tutores.
6. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario.
7. El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa, únicamente se permite el ingreso de elementos inflables (salvavidas, balones etc.) de regular tamaño.
8. No está permitido entrar en la zona de la piscina con ropa, calzado de calle, cualquier tipo de bolso o mochila, balones, botellas de cristal, mascotas, motos, bicicletas, patines, etc.
9. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.
9. No se permite el uso de aparatos eléctricos, radios o aparatos de audio en las zonas húmedas.
10. No se permiten juegos con pelotas y otros objetos que perturben la estadía de otras personas en este espacio.
10. Está prohibido realizar acciones o juegos bruscos que atenten contra la integridad de las personas.
11. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.
12. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
13. No se permite meterse a la piscina con bronceadores, antisolares u otro tipo de cosméticos que afecten la calidad del agua.
14. No es permitido afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
15. En caso de daño, reparación o mantenimiento de los respectivos equipos que permiten el funcionamiento de la piscina y zonas húmedas, la administración generará una circular, para informar los motivos por los que no se encuentra en servicio y su posible fecha de apertura.
16. Cuando el funcionario administrador/salvavidas de la piscina y zonas húmedas, se encuentre ausente, no se podrá hacer uso de las mismas.
17. Para hacer uso de la piscina y las zonas húmedas, es obligatorio ducharse previamente.

Página 14 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

18. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.
19. Las personas que usen la piscina deberán acatar y respetar el reglamento interno, de lo contrario podrán ser retirados del lugar de acuerdo a las normas vigentes.
20. Está prohibido aquellas expresiones de amor que sobre pasen a la intimidad de los demás usuarios.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 19. Baño Turco y Sauna.

1. Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
2. Está prohibida la manipulación de los botones de control.
3. No se recomienda la utilización del sauna y baño turco a personas que padezcan enfermedades cardiovasculares como: hipotensión, hipertensión, cardiopatías, problemas vasculares (si utilizan la sauna lo hacen bajo su responsabilidad).
4. Es obligatorio ducharse previamente antes de usar este servicio.
5. No es permitido afeitarse, depilarse, teñirse, hacer tratamiento facial o capilar u otras acciones de higiene personal, dentro del recinto de las zonas húmedas.
6. Los objetos metálicos, gafas, lentes de contacto, relojes, etc. se han de retirar antes de la entrada en el baño Turco.
7. No está permitida la entrada de bolsas, botellas de cristal y alimentos.
8. No se permite el acceso a menores de 18 años.
9. El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
10. No está permitido entrar en las zonas húmedas con ropa, calzado de calle, cualquier tipo de bolso o mochila, balones, botellas de cristal, mascotas, motos, bicicletas, patines, etc.
11. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 20. Gimnasio.

1. Para poder hacer uso del gimnasio se deberá estar a paz y salvo con la administración por todo concepto.
2. En caso de invitados, se deberá cancelar $\frac{1}{2}$ SMLDV por cada día de ingreso, el cual será cargado a la cuota de administración del mes siguiente al uso.
3. Para el uso del gimnasio de debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.


Página 15 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

4. Es de uso exclusivo de los residentes del Parque Residencial por su tamaño y conservación de los equipos.
5. El gimnasio contará con un entrenador, quien permanecerá en los horarios dispuestos en común acuerdo por el Consejo de Administración y la administración del Parque Residencial.
6. Por seguridad, no se permite el ingreso de menores de 14 años a este sitio, los mayores de 14 años y menores de 18 deben estar acompañados por un adulto responsable.
7. Los horarios de uso del gimnasio serán dispuestos en común acuerdo por el Consejo de Administración y la Administración del Parque Residencial y difundidos a los residentes, mediante circulas en las áreas dispuestas para tal fin.
9. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 20 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.
10. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
11. Prohibido utilizar el gimnasio con el cuerpo mojado.
12. Todos los usuarios del gimnasio deberán llevar una toalla.
13. Está prohibido ingerir alimentos dentro del gimnasio.
14. El usuario debe tener conocimiento del funcionamiento y aplicaciones apropiadas de cada máquina, la administración no será responsable por posibles lesiones que puedan sufrir las personas que lo utilicen.
15. Cualquier daño ocasionado a dichas áreas por parte de los residentes, deberá ser pagado por el propietario o inquilino del apartamento correspondiente en los ocho (8) días calendario posterior al mismo.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 21. Salón Social. Son recintos exclusivos para reuniones, fiestas y demás actividades sociales que no se puedan llevar a cabo en el apartamento.

1. Para gozar del beneficio de los salones sociales, se requiere tener la calidad de residente en el Parque Residencial y estar a paz y salvo con la administración.
2. Para tener derecho al uso del salón social, se debe solicitar a la administración mediante correo electrónico, el alquiler del mismo, con quince días (15) de anticipación a la fecha del evento.
3. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
4. Para hacer uso del salón social se deberá consignar a la cuenta de la copropiedad con la misma anticipación de la reserva, el monto equivalente a seis (6) SMDLV. El solicitante un día antes de la reunión deberá entregar firmada la carta de responsabilidad sobre el uso del salón en la Administración del Parque Residencial.
5. Se pedirá hacer un depósito a la administración equivalente a seis (6) SMDLV, con el fin de respaldar posibles daños que pudieran ser ocasionados en las instalaciones y para que en el evento de que este sea entregado sin el aseo respectivo cancelar con este depósito el aseo del salón. De no ser utilizado el depósito, se retornará al residente en los 3 días hábiles siguientes al uso.

Página 16 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

6. El anfitrión del evento debe dejar en la recepción del Parque Residencial la lista con los nombres de los invitados con el fin de tener control y registro de las personas que ingresan a las instalaciones.
7. El vigilante de la recepción está autorizado para solicitar al anfitrión terminar la reunión en caso de pleitos, comportamiento que atenten contra las buenas costumbres y vencimiento de la hora de alquiler, en caso de que se haga caso omiso a su solicitud debe llamar a las autoridades competentes de conformidad a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 “Código Nacional de Policía y Convivencia”.
8. El vigilante recorridor dará aviso con 30 minutos de anticipación a la finalización del tiempo contratado, con el fin de que el usuario se prepare para la entrega del área común.
9. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo 5 días antes de la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.
10. El propietario, residente, tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración.
11. Durante el uso del salón social, le está prohibido a los invitados hacer uso de las áreas húmedas y extenderse a las demás zonas comunes del Parque Residencial.
12. No están permitidas las actividades o actitudes de los ocupantes del salón que contravengan la ética, las buenas costumbres y que alteren significativamente la tranquilidad de los residentes.
13. Colocar los equipos de sonido a un volumen moderado que no trascienda a las unidades residenciales privadas.
14. Si se establece algún daño o faltante, se procederá a determinar el costo. Si este no es cubierto suficientemente con el depósito, se cobrará en la cuota de Administración del mes siguiente al uso.
15. El horario de uso del Salón Social será el siguiente: de domingo a jueves de 8:00 a.m. a 10:00 p.m., viernes, sábados y domingos antes de festivos 10:00 a.m. a 1:00 a.m. Una vez terminado el evento, el solicitante velará porque sus invitados se dispongan a retirarse del Parque Residencial, sin perturbar la tranquilidad de los demás residentes. En caso contrario, la empresa de seguridad está autorizada sin perjuicio alguno, a tomar las medidas necesarias y dar notificación a la autoridad competente.
16. Cumplir con el horario acordado con la administración y evacuar el salón oportunamente.
17. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de contribución política de comprobar que el evento es de estas categorías, se podrá cerrar el Salón Social y dar por terminada la reunión, si ocasionar devolución del dinero cancelado por el alquiler.
18. Si se evidencia una alteración al buen comportamiento en el salón o en sus zonas comunes en estos eventos por parte del residente o de sus invitados, se sancionará con suspensión hasta por seis (6) meses el derecho a usar el salón social y se impondrá la sanción aprobada.
19. La capacidad máxima de invitados que se autorizan es hasta 100 personas.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Página 17 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


Artículo 22. BBQ.

1. Para gozar del beneficio del BBQ, se requiere tener la calidad de residente en el Parque Residencial y estar a Paz y Salvo con la administración.
2. Para tener derecho al uso del BBQ, se debe solicitar a la administración mediante correo electrónico con cinco (5) días de anticipación.
3. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
4. Para hacer uso del BBQ se deberá consignar a la cuenta de la copropiedad con la misma anticipación de la reserva, el monto equivalente a tres (3) SMDLV. El solicitante un día antes de la fecha reservada deberá entregar firmada la carta de responsabilidad sobre el uso del BBQ en la Administración del Parque Residencial.
5. Se pedirá hacer un depósito a la administración equivalente a seis (6) SMLDV, con el fin de respaldar posibles daños que pudieran ser ocasionados en las instalaciones y para que en el evento de que este sea entregado sin el aseo respectivo cancelar con este depósito el aseo del mismo. De no ser utilizado el depósito, se retornará al residente en los 3 días hábiles siguientes al uso.
6. No se alquilará el BBQ para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso.
7. Está prohibido pararse en los mesones o colgarse del techo de estos.
8. Es obligación de los usuarios entregar el área en el mismo estado en que les fue prestada.
9. El horario de uso del BBQ será desde las 10:00 a.m. a 7:00 p.m.
10. El propietario, residente, tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración.
11. Si se establece algún daño o faltante, se procederá a determinar el costo. Si este no es cubierto suficientemente con el depósito, se cobrará en la cuota de Administración del mes siguiente al uso.
12. Se prohíbe poner los pies o subirse en los barandales.
13. No se permite el consumo de alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 23. Juegos infantiles.

1. Están diseñados para el uso exclusivo de niños menores de 12 años.
2. Los daños ocasionados por el uso inapropiado a estos, será asumido por los padres del menor.
3. No se debe alternar el uso de los juegos infantiles con las zonas húmedas.
4. Por seguridad los niños no deben ingresar solos a éstos.
5. La presencia de mascotas en esta área está totalmente prohibida.

Página 18 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


6. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.
7. Cuando los juegos infantiles sean utilizados por niños mayores a 12 años, el vigilante recorredor deberá generar el llamado de atención, solicitando el retiro inmediato y generando la respectiva anotación en el libro de la administración.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 24. Salón de juegos.

1. Para poder hacer uso del salón de juegos se deberá estar a paz y salvo con la administración por todo concepto.
2. El salón de juegos solo estará disponible para personas mayores de 16 años, los menores a esta edad deberán ser acompañados por un mayor, quien será su tutor y responsable de la seguridad.
3. El Salón Recreativo permanecerá cerrado y sus llaves estarán en la portería del Parque Residencial. Quien desee utilizar dicho servicio deberá solicitarlo al vigilante de turno y se hará responsable de todos los implementos que allí se encuentran.
4. En la recepción del Parque Residencial, se llevará una minuta donde el vigilante generará la respectiva anotación del préstamo del salón, incluyendo la hora y los datos personales del residente, quien deberá plasmar la firma, que se entenderá por notificadas todas las condiciones.
5. El horario de uso del Salón de juegos será de 8:00 AM hasta las 8:00 PM.
6. Los juegos no podrán utilizarse por más de 60 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro residente.
7. Los juegos deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
8. Prohibido utilizar el Salón con prendas mojadas.
9. Está prohibido ingerir alimentos dentro del Salón.
10. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.
11. Cualquier daño ocasionado a dichas áreas por parte de los residentes, deberá ser pagado por el propietario o inquilino del apartamento correspondiente en los 5 días calendarios posteriores al mismo, de no ser cubierto el valor del daño ocasionado dentro del plazo establecido se generará el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia, adicional al valor del arreglo.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo excepto el numeral 11, generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Página 19 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


Artículo 25. Cancha de squash.

1. Su utilización estará reglamentada con los implementos deportivos y vestimenta adecuada para la práctica deportiva, la cual estará descrita en la entrada de la cancha.
2. La cancha permanecerá cerrada y sus llaves estarán en la portería de la unidad. Quien desee utilizar dicho servicio deberá solicitarlo al vigilante de turno y se hará responsable de todos los implementos que allí se encuentran.
3. Por seguridad, no se permite el ingreso de menores de 14 años a este sitio sin la compañía de un adulto responsable.
4. En la recepción del Parque Residencial, se llevará una minuta donde el vigilante generará la respectiva anotación del préstamo de la cancha, incluyendo la hora y los datos personales del residente, quien deberá plasmar la firma, que se entenderá por notificadas todas las condiciones.
6. Queda prohibido consumir alimentos, bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas, ingresar envases de vidrio o fumar, dentro de las instalaciones.
7. El horario de uso de la cancha será de 8:00 am a 10:00 pm.
8. El diligenciando la planilla respectiva en la cual se asignara el turno de acuerdo al orden de reserva.
9. El tiempo de juego será de 60 minutos por turno, debiendo llegar con 15 minutos de anterioridad. En caso de que la pareja saliente de jugadores no complete su turno, la pareja entrante tendrá la posibilidad de disfrutar el tiempo restante más su turno de juego.
10. Se deberá respetar los horarios establecidos sin excepción alguna.
11. Prohibido la práctica de otro tipo de deportes que dañen o afecten las instalaciones.
12. Las instalaciones deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
13. Cualquier daño ocasionado a dichas áreas por parte de los residentes, deberá ser pagado por el propietario o inquilino del apartamento correspondiente en los 5 días calendarios posteriores al mismo.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 26. Golfito.

1. El Horario para utilizar el Golfito será todos los días de 8:00 A.M. a 7:00 P.M.
2. El turno se deberá solicitar en la Administración o con el encargado, y se anotará en la planilla la fecha, horario, accesorios y estado de los mismos, el Interior, Apartamento y nombre del residente responsable solicitante del servicio.
3. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la Administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
4. Cada usuario podrá reservar un turno de máximo de 60 minutos. Pero se podrá extender si no existiere el siguiente turno reservado.


Página 20 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

5. El usuario deberá asegurarse de entregar en buen estado de funcionamiento las áreas del golfito utilizadas al encargado, quien verificará el buen estado de la misma y anotará las novedades presentadas.
6. El copropietario y/o residente, se hará responsable por los daños causados en caso de presentarse alguna novedad.
7. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño serán evaluados por la Administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la Cuota de Administración y se cancelaran de forma completa e inmediata por el residente (usuario responsable).
8. Los copropietarios y residentes deben cumplir con las siguientes restricciones:
 - a. No está permitido el ingreso de menores de 14 años al golfito, si no están acompañados de padres o adultos responsables.
 - b. Ingresar bajo el estado de embriaguez o sustancias alucinógenas.
 - c. Ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
 - d. Ingerir alimentos dentro del área.
 - e. Por seguridad no está permitido la tenencia y manipulación de envases de vidrio, al igual que presencia de mascotas.
 - f. Arrojar residuos de ningún tipo fuera de las canecas destinadas para tal fin.
 - g. Utilizar dentro del golfito: patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares; como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo deporte.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 27. Cancha Múltiple.

1. Es obligación de los usuarios entregar el área en el mismo estado en que les fue prestada.
2. El horario de uso de la cancha múltiple será desde las 10:00 a.m. a 7:00 p.m.
3. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas. Su utilización estará reglamentada con los implementos deportivos y vestimenta adecuada para la práctica deportiva, la cual estará descrita en la entrada de la cancha.
4. Su utilización estará reglamentada con los implementos deportivos y vestimenta adecuada para la práctica deportiva.
5. La cancha, permanecerá cerrada y sus llaves estarán en la portería de la unidad. Quien desee utilizar dicho servicio deberá solicitarlo al vigilante de turno y se hará responsable de todos los implementos que allí se encuentran.
6. Por seguridad, no se permite el ingreso de menores de 14 años a este sitio sin la compañía de un adulto responsable.
7. En la recepción del Parque Residencial, se llevará una minuta donde el vigilante generará la respectiva anotación del préstamo de la cancha, incluyendo la hora y los datos personales del

Página 21 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

residente, quien deberá plasmar la firma, que se entenderá por notificadas todas las condiciones.

8. El tiempo de juego será de 60 minutos por turno, debiendo llegar con 15 minutos de anterioridad. En caso de que la pareja saliente de jugadores no complete su turno, la pareja entrante tendrá la posibilidad de disfrutar el tiempo restante más su turno de juego.
9. Se deberá respetar los horarios establecidos sin excepción alguna.
10. Cualquier daño ocasionado a dichas áreas por parte de los residentes, deberá ser pagado por el propietario o inquilino del apartamento correspondiente en los 5 días calendarios posteriores al mismo.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 28. Bicicleteros.

1. Todos los copropietarios tienen derecho al uso y goce de los bicicleteros.
2. Los bicicleteros es un área del sótano dispuesta para guardar las bicicletas de los residentes.
3. La administración organizará los bicicleteros con un número específico y llevará un inventario de las bicicletas que se guarden en este lugar, teniendo en cuenta las características de las mismas.
4. El uso máximo es de 1 puesto por apartamento.
5. Se recomienda usar un sistema de seguridad para cada bicicleta ya que la administración no responderá por perdidas ni daños en las mismas.
6. No se permite usar para almacenar partes de bicicletas, herramientas etc.
7. Se debe usar exclusivamente el lugar asignado por la administración.
8. El cupo máximo es de 60 bicicletas, los cuales serán asignados de acuerdo al orden de solicitud por un periodo de un año.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 29. Carros de mercado. Se ha asignado un carro de mercado a cada torre.

1. Todos los residentes tienen derecho a usar los carros de mercado observando las recomendaciones expresadas en el presente reglamento.
2. Usarlo exclusivamente para el transporte de mercado.
3. Desocuparlo en el menor tiempo posible.
4. Devolverlo a su lugar de origen.
5. No golpearlo.
6. Cualquier daño ocasionado por su mal uso estará a cargo del residente generador del daño.
7. Se prohíbe dejar el carro del mercado dentro del ascensor.

Página 22 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

8. Se prohíbe dejar el carro de mercado en un lugar diferente al que tiene asignado (cerca al ascensor de cada torre)
9. Se prohíbe sacar el carro del mercado del Parque Residencial.
10. Utilizar el carro para transportar escombros.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 30. Zonas verdes.

1. Está prohibido utilizarlas para beneficio particular como preparar alimentos, o cualquier otra actividad que afecte estas zonas.
2. Los sembrados que se vayan a realizar deben ser con previa autorización de la Administración y el Consejo de Administración.
3. Ninguna persona está autorizada para destruir o reemplazar cercas, prados, plantas y arborizaciones sin permiso de la Administración.
4. Está prohibido utilizar estas zonas como depósito de basuras o escombros, espacio de juego de mascotas y para hacer sus necesidades fisiológicas.
5. En estas áreas comunes no se permite juegos de balón, bicicleta, patineta y/o actividades de juego que afecten el bienestar y la tranquilidad de los residentes.
6. Se prohíbe trepar por la malla de protección.
7. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 31. Ascensores.

1. Se prohíbe retenerlo innecesariamente para permitir que los demás lo usen oportuna y libremente.
2. Se prohíbe jugar dentro del ascensor.
3. Se recomienda utilizar únicamente el botón del piso requerido.
4. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas.
5. Los Residentes que utilicen el ascensor con sus mascotas, deberán responsabilizarse por el buen estado e higiene de los mismos.
6. Se prohíbe fijar propaganda o cualquier aviso exceptuando los colocados por la Administración.
7. Los residentes y celadores deberán velar por su buen uso avisando al Administrador(a) sobre personas que ocasionen daños o uso inadecuado a este servicio.

Página 23 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

8. Las puertas no se deben forzar o golpear. En caso de que se presente algún daño o funcionamiento irregular, no intente maniobrarlo, informe a la portería o a la Administración, pues es la empresa del mantenimiento quienes son los capacitados para resolver estas situaciones.
9. Se prohíbe sobrecargar el ascensor a su capacidad.
10. Se prohíbe ingresar al ascensor en traje de baño, húmedo; realizar rayones o pegue de caricaturas y ensuciar sus paredes o protección.
11. Para los trasteos es obligatorio el uso y cuidado de la lona protectora de este. No exceder el peso recomendado.
12. En caso de trasteo, se debe dar prioridad a los residentes en el desplazamiento frente al cargue y descargue de trasteos.
13. Se prohíbe el juego de los niños con los botones del ascensor.
14. Se prohíbe el envío de mascotas sin acompañante en el ascensor.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

CAPITULO V COMUNIDAD Y CONVIVENCIA


Artículo 32. Animales Domésticos o Mascotas. Se adopta lo establecido en la Ley 1801 del 29/07/2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”, así:

Artículo 117. Tenencia de animales domésticos o mascotas. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.

En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.


Parágrafo 1º. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.

Artículo 33. Para todos los efectos se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos los consagrados en el artículo 126 de la Ley 1801 del 29/07/2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”.

Página 24 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Artículo 34. Los siguientes comportamientos se han considerado los principales causantes de poner en riesgo la convivencia por la tenencia de animales y por lo tanto quedan prohibidos:

1. Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en el Parque Residencial.
2. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos.
3. Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en zonas comunes, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
4. Incumplir la normatividad vigente de registro, posesión y tenencia del derecho de propiedad sobre animal clasificado como potencialmente peligroso en los artículos 128, 131 y 132 de la Ley 1801 del 29/07/2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”.
5. Dejar deambular animales domésticos, caninos potencialmente peligrosos, gatos, aves de corral entre otros, en las zonas comunes o permitir su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes de conformidad a la raza del animal.
6. Los residentes del Parque Residencial que tengan o convivan con alguna mascota, deberán garantizar su inclusión en el Registro que la Administración del Parque Residencial llevará, anexando copia del permiso para poseer ejemplares caninos potencialmente peligrosos (cuando sea el caso) y certificado actualizado de salud respectivo donde conste, el cumplimiento de todas las vacunas necesarias, expedido por un veterinario titulado o centro veterinario legalmente constituido, y los demás que disponga la ley.
7. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
8. Las mascotas no deben entrar al salón social, baño turco, sauna, piscina, gimnasio, BBQ, juegos infantiles, salón de juegos, cancha de squash, golfito y cancha múltiple de la copropiedad, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.
9. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia, ni transitar sin su dueño o tenedor dentro de los predios del Parque Residencial.
10. Las mascotas no podrán permanecer en la portería del Parque Residencial por ninguna situación, solo se permite el tránsito de las mismas para el ingreso y salida de la copropiedad conservando las disposiciones legales y las contempladas en el presente Manual para el tránsito de las mismas.
11. Los animales domésticos no podrán ser bañados, cepillados, aseados, entre otros, en las zonas comunes, zonas verdes, escaleras, pasillos, parqueaderos de visitantes y de discapacitados.
12. Se debe tener controlado los ruidos exagerados producidos por las mascotas, para evitar que perturben la tranquilidad de los demás residentes.
13. Se prohíbe dejar las mascotas encerradas solas en las unidades privadas, por largos periodos de tiempo, toda vez que perturbarían la tranquilidad en la copropiedad.
14. Está prohibido el ingreso de mascotas visitantes.
15. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales o permitir que orinen las mascotas en las zonas comunes, zonas verdes, escaleras, pasillos, parqueaderos de visitantes y de discapacitados, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, áreas de ubicación de servicios públicos, salón social, baño turco, sauna, piscina, gimnasio, BBQ, juegos infantiles,

Página 25 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


salón de juegos, cancha de squash, golfito y cancha múltiple, andenes y vías públicas frente a la fachada del Parque Residencial. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria o en aquellos lugares destinados para dicha recolección y si es orina deberá limpiar y lavar la zona afectada.

Parágrafo 1: Los casos no contemplados en el presente Manual serán competencia del Administrador (a), Consejo de Administración y Comité de convivencia.

Parágrafo 2: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generarán el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 35. Basuras.

1. El Parque Residencial cuenta con un cuarto de aseo para depositar los residuos reciclables como son papel, cartón, plástico, envases, cristal y vidrio, el cual se Encuentra ubicado junto a la entrada vehicular de los residentes con parqueadero descubierto.
2. Los residentes son responsables de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines.
3. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, entre otros) es a cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.
4. Se deberá mantener un control y manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos que producen los apartamentos siguiendo conductas tendientes a proteger el medio ambiente teniendo en cuenta las prácticas de reciclaje (Bolsa Negra para residuos orgánicos y bolsa blanca para materiales reciclables).
5. Se prohíbe dejar bolsas de basura o residuos reciclables en las escaleras, ascensores, pasillos, en frente de las puertas de acceso a los shut de basuras de cada torre o demás zonas comunes.
6. Tener precaución al sacar las bolsas de basura, verificando que éstas no estén rotas y manchen los pasillos, escaleras y ascensores con los lixiviados.
7. No se debe arrojar por shut, basura suelta como escombros de remodelación, cartones, palos de escoba, botellas, vidrios entre otros, ya que son un peligro para los empleados y obstruyen el ducto, estos deberán depositarse en el cuarto de aseo.
8. En las zonas húmedas existen canastillas para las basuras menores, con el fin de mantener limpia la unidad.
9. No se debe arrojar basura, colillas, chicles o cualquier otro tipo de objetos por ventanas o balcones a las zonas comunes, terrazas o bienes de los demás propietarios o residentes, ni escurrir traperos o regar plantas en los pasillos.
10. Cuando se realice el aseo en las ventanas, tener cuidado y moderación con el apartamento del nivel inferior y cualquier zona común aledaña.

Página 26 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

11. Los escombros provenientes de reformas locativas de bienes privados son responsabilidad de cada propietario y a él le corresponde su manejo y no podrá utilizar los parqueaderos o zonas comunes para depositarlos y almacenarlos.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 36. Mudanzas.

1. El horario para realizar mudanzas es de lunes a sábado entre 08:00 a.m. y 05:00 p.m., por ningún motivo se podrán hacer los domingos ni festivos.
2. Todo residente que se desee mudar del Parque Residencial debe solicitar por escrito a la administración, un paz y salvo, en el que conste que se encuentra al día con sus obligaciones de las cuotas ordinarias y extraordinarias estipuladas (aplica cuando el residente es el propietario), al igual que multas y sanciones pendientes al momento de retirarse definitivamente del Parque Residencial.
3. Toda mudanza deberá ser comunicada a la Administración por escrito con antelación de tres (03) días hábiles a la fecha en que se va a efectuar, anexando el paz y salvo expedido por la Administración del Parque Residencial con anterioridad.
4. Solo se permitirán las mudanzas de ingreso o salida que sean autorizadas por la Administración del Parque Residencial.
5. Se solicitará tanto a la persona que sale como a la que ingresa con una mudanza, un depósito de seis (6) SMDLV (valor que será aproximado a unidades de mil), para cubrir posibles daños que ocurran en las zonas comunes del Parque Residencial. En caso de que el monto del daño supere este valor, el excedente se cobrará con el recibo de administración correspondiente al siguiente mes. De no ser utilizado el depósito, se retornará al residente una vez finalice la mudanza.
6. El vehículo en que se trae el trasteo no debe exceder 3.5 toneladas de peso bruto ni superar una altura de 2.90 metros para ingreso al conjunto y deberá ser acompañado por el vigilante de ronda mientras realiza el descargue y de inmediato retirado de la zona de ascensores.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 37. Reparaciones locativas.

1. El interesado en practicar la reparación dentro de su unidad privada deberá informar mediante comunicación escrita con una antelación de tres (03) días hábiles a la Administración del Parque Residencial, incluyendo la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. El residente será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas y responderá porque sus trabajadores dejen las zonas comunes en perfecto estado de aseo.

Página 27 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

2. El propietario que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la Administración del Parque Residencial correspondiente a 5 SMDLV, lo cual busca cubrir la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará por parte de la Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere. En caso de que el monto del daño supere este valor, el excedente se cobrará con el recibo de administración correspondiente al siguiente mes.
3. El horario para adelantar reparaciones locativas será de 08:00 a.m. a 04:00 p.m. de lunes a viernes y sábado de 08:00 am a 01:00 pm, no se podrán hacer los domingos ni los festivos.
4. Los escombros por reformas locativas de los bienes privados son responsabilidad de cada propietario y a él corresponde su manejo y no podrán utilizar el parqueadero privado como zonas para depósito de materiales o escombros ni el cuarto de aseo.
5. Está prohibido arrojar materiales o escombros frente al conjunto residencial.
6. El residente que realiza reformas locativas es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, propendiendo por su limpieza y orden.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


Artículo 38. Carteleras.

1. Son medios de información interna del Conjunto.
2. Los habitantes del Conjunto pueden expresarse a través de estas con reflexiones, mensajes o información de interés general.
3. Las carteleras no podrán ser usadas con fines comerciales, las personas interesadas en publicar avisos con este fin deberán hacer la solicitud mediante comunicación escrita a la Administración del Parque Residencial, enunciando tipo de publicidad o información, responsable, documento y tiempo de la publicación. Es de anotar que la Administración responderá la solicitud de acuerdo a disponibilidad y pertinencia del tema en un plazo superior a tres (03) días hábiles.
4. El costo de la publicación de un anuncio con fines comerciales tendrá un costo de costo mensual de 1 SMDLV.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 39. Reuniones en las áreas Comunes.

1. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes que el establecido en el reglamento de propiedad horizontal y observando las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia en el capítulo IV.

Página 28 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		


2. Quedan prohibidas las reuniones sociales en zonas verdes, escaleras, pasillos, parqueaderos de visitantes y de discapacitados, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, áreas de ubicación de servicios públicos, baño turco, sauna, piscina, gimnasio, juegos infantiles, salón de juegos, cancha de squash, golfito y cancha múltiple y vías públicas frente a la fachada del Parque Residencial.
3. Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes. Lo anterior involucra, pasar silenciosamente por los pasillos en horas de la noche o madrugada para evitar interrumpir el sueño de los vecinos.
4. Se prohíbe correr, jugar, montar en bicicleta, patines, triciclos y recrear mascotas en zonas verdes, escaleras, pasillos parqueaderos de visitantes y de discapacitados, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, áreas de ubicación de servicios públicos, baño turco, sauna, piscina, gimnasio, juegos infantiles, salón de juegos, cancha de squash, golfito y cancha múltiple.
5. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia prohibidas, ni fumar en las áreas comunes tales como portería, gimnasio, turco, ascensores, zonas de acceso a las torres, entre otras.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 40. Aseo y Conservación de áreas Comunes.

Es función de la Administración del Parque Residencial mantener las áreas comunes en buen estado y belleza física. Sin embargo, es deber de cada uno de los residentes proteger, conservar los bienes comunes e informar oportunamente cualquier anomalía o agresión causada a los mismos por parte de residentes o visitantes.

1. Se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.
2. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas, vidrios, cajas o basura en los pasillos, zonas comunes o diferentes al sitio destinado para este fin.
3. No se podrá colgar prendas, alfombras, traperos, materos u otros elementos, en ventanas y balcones u otros sitios de vista comunitaria que perjudiquen la buena imagen de la copropiedad o coloquen en riesgo a los transeúntes.
4. No se permite colocar materas u otros elementos, en pasillos de paso frecuente. Al lado de la puerta de cada unidad privada.
5. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes, excepto cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

Página 29 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 2 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.


CAPITULO VI AREAS Y BIENES PRIVADOS

Artículo 41. Áreas y bienes privados. Son todos aquellos espacios de uso privado y exclusivo de sus respectivos propietarios o arrendatarios, y sobre los cuales el residente tiene libertad. Aun así, existen normas a seguir con el objeto de preservar en el Parque Residencial la seguridad, la estética, la disciplina y el respeto por sus habitantes.

1. Quedan expresamente prohibido en los bienes de dominio privado hacer uso inmoderado causando ruido que sobre pasen a las unidades residenciales de otros residentes con radios, equipos de sonido, en horas de la noche pasando de las 09:00 pm.
2. Los niveles de emisión tolerables, las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados trasciendan el exterior y/o cause daño a otro bien privado se someterá a llamados de atención y sanciones de conformidad a lo establecido Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Artículo 42. Modificación de bienes y fachadas. Cualquier modificación externa que pueda afectar la apariencia o estructura de cualquiera de las torres del Parque Residencial se debe consultar a la Asamblea General para decidir tal reforma.

1. No se podrá variar la forma de las ventanas, número y tamaño, e igual limitación se aplica a puertas de entrada de cada unidad privada.
2. No se podrán instalar rejas en las ventanas y puertas de acceso a las unidades privadas distintas a las autorizadas por la Asamblea General o en su defecto el Consejo de Administración.
3. No se podrán instalar equipos de aire acondicionado que alteren la fachada interna o externas de los edificios.
4. No se podrán instalar antenas de radio y/o televisión en las fachadas de los edificios.
5. No se podrán fijar materas, parrillas y demás elementos en las fachadas internas y externas del edificio.
6. No se podrán colocar parasoles, domos y demás elementos en ventanales y fachadas de los edificios.
7. No se podrá cambiar el color de las paredes de fachadas, puertas y ventanas.
8. Solo se podrá utilizar adhesivo polarizado incoloro en las ventanas interiores y exteriores.
9. No se podrá cambiar diseño y color de nomenclaturas de los apartamentos.
10. No se podrán remover, cambiar o pintar los buitrones y rejillas externas de los apartamentos.
11. Queda a criterio del Consejo de Administración calificar, si un propietario o residente está dejando deteriorar su propiedad, generando mal aspecto o amenazando la seguridad en el Parque Residencial o de cualquier propiedad en particular.

Página 30 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

12. El propietario puede actuar libremente en su predio siempre y cuando lo destine solo para uso de vivienda y no ejecute obras que dañen la uniformidad del Parque Residencial o pongan en peligro la estructura, seguridad y solidez de las demás áreas privadas o comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
13. Solo se exceptúa adornar particularmente la propiedad privada para ocasiones especiales como Navidad, Halloween, fiestas nacionales etc. Sin embargo la Administración buscare coordinar un adorno unificado para la copropiedad.

Parágrafo único: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

CAPITULO VII FUNCION ADMINISTRATIVA


Artículo 43. La Administración debe entregar el manual en forma digital al correo electrónico que declare el propietario, haciendo firmar un documento en el que conste que recibió el Manual de Convivencia y que se compromete a entregar el mismo a su inquilino cuando la unidad residencial de su propiedad sea destina para arrendamiento.

Artículo 44. Paz y Salvos para venta de las viviendas y mudanzas.

De acuerdo con el Artículo 29 del capítulo VIII de la Ley 675 del 03/08/2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” relacionado con la expensas comunes necesarias, todo propietario o residente debe solicitar por escrito a la Administración del Parque Residencial, un Paz y Salvo en el que conste que está al día en sus obligaciones sobre los pagos de Administración, (cuotas ordinarias y cuotas extraordinarias) aprobadas en Asamblea de copropietarios, lo mismo que multas, intereses y deudas por otros conceptos.

Artículo 45. Tiempo de trabajadores. El uso del tiempo de trabajadores del Parque Residencial para labores en los apartamentos está prohibido, por lo tanto:

1. El personal de vigilancia y aseo, no deben emplearse por los residentes para funciones personales, en sus horas de trabajo, como cargar mercados, hacer mandados o ingresar a los apartamentos a realizar trabajos.
2. El personal de aseo o de vigilancia, no tiene la obligación de sacar residuos reciclables de ningún residente hacia el cuarto de aseo.
3. Está prohibido la entrega de propina para que el personal del Parque Residencial labore en los apartamentos durante su horario de trabajo. El incumplimiento generará el cobro de la multa tipo 1 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia.

Página 31 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Artículo 46. Relaciones de los moradores con el Consejo de Administración, la Administración y empleados del conjunto. Tanto los copropietarios como los residentes y visitantes deben tener buenas relaciones con el personal administrativo donde:

1. Prime el respecto ante cualquier inconveniente en el cual se involucren asuntos en discusión.
2. No se permite la agresión física, verbal o psicológica por parte de residentes o visitantes para con los empleados administrativos. Cualquier queja con respecto de estos empleados se debe canalizar por medio del Administrador (a) o el Consejo de Administración en cabeza del presidente.


Parágrafo Único: Los agravios verbales o físicos por parte de copropietarios, residentes o visitantes a personas integrantes del Consejo de Administración, Administrador (a) o empleados del conjunto, generaran el cobro de la multa tipo 3 enunciada en el Artículo 49 del presente Manual de Convivencia sin perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar.

Artículo 47. Procedimiento para solicitudes al Consejo de Administración y/o a la Administración. Cualquier solicitud tanto para la Administración como para el Consejo de Administración debe realizarse por escrito y se deja sentado que la comunicación en primera instancia debe dirigirse a la Administración y no al Consejo de Administración.

1. Las solicitudes recibidas por la Administración deben ser contestadas a más tardar en los siguientes cinco (5) días calendario.
2. Las solicitudes recibidas para el Consejo de Administración se cuentan cinco (5) días calendario a partir de la reunión siguiente en que se reciba la solicitud desde la administración o desde el copropietario.
3. La respuesta debe ser dirigida por escrito al propietario o arrendatario remitente sea en medio electrónico o físico

Artículo 48. Pago de la cuota de administración y de las cuotas extraordinarias. De acuerdo con el Artículo 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal, acerca de la cuota de administración y sostenimiento que dice “los propietarios de los bienes privados del Parque Residencial Tierracolina, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

1. Solamente la Asamblea General puede determinar o modificar las cuotas de administración.
2. Los pagos de las cuotas se facturarán y los copropietarios deberán cancelar directamente en la entidad financiera autorizada, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.
3. Por ningún motivo se recibirá pagos en efectivo de expensas comunes, cuotas extraordinarias, multas, intereses por mora, alquileres de salón social, BBQ y donaciones; estos deben realizarse a través de consignación o transferencia bancaria.
4. De acuerdo con la Ley 675 del 03/08/2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, que establece:

Página 32 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

5. Para los efectos del presente Manual se considera deudores morosos a aquellos copropietarios o inquilinos que presentan un atraso en el pago de más de 30 días. Los deudores entre 30 y 60 días serán citados por la Administración para conciliar el pago de la deuda y los deudores de más de 90 días pasan a cobro jurídico, sin embargo, con diez (10) días hábiles antes del cobro jurídico se les notificará por escrito para permitirles una última oportunidad de conciliación: Es importante recordar que el abogado que hace el cobro jurídico será pagado por el deudor.

CAPITULO VIII DE LAS SANCIONES, MULTAS Y PROCEDIMIENTOS

La inobservancia de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas dará lugar a sanciones pecuniarias y no pecuniarias, previo cumplimiento del proceso que se establece en el Artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar.

Artículo 49. Clases de sanciones. Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y a la reincidencia, se clasificarán de la siguiente manera:


1. Pecuniarias: Se impondrán multas por el incumplimiento de los deberes descritos en el presente manual cuya clasificación y cuantía será la siguiente:

Tipo 1: Tres (3) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV).

Tipo 2: Cinco (5) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV).

Tipo 3: Diez (10) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV).

Tipo 4: Treinta (30) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV).

Página 33 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

Cuando se genere una reincidencia en el incumplimiento de alguna de las disposiciones enunciadas en el presente Manual de Convivencia, se procede al cobro de la multa tipo 4.

2. No pecuniarias


- a. Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Conjunto. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.
- b. Restricción en la prestación de algunos servicios comunes no esenciales, tales como salones comunales, zonas de recreación, zonas húmedas, gimnasio, zonas deportivas, entre otras. Esta se impondrá por el mal uso de los bienes comunes no esenciales que causen molestias o perturben la tranquilidad de los propietarios o atenten contra la moral y las buenas costumbres. Esta sanción no podrá imponerse por más de dos meses, salvo en los casos de reincidencia de la conducta en los que podrá imponerse hasta por tres meses. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.

3. Especiales

Una (01) cuota de administración vigente para la fecha, en la cual se configure la inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de copropietarios.

Artículo 50. Procedimiento. Para la imposición de multas por el incumplimiento de las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas internas, se surtirá el siguiente procedimiento:

1. Una vez se haya recibido la queja por parte del propietario o residente afectado o de manera oficiosa el Administrador (a) descubra faltas a las obligaciones no pecuniarias o violación de prohibiciones establecidas, el Administrador (a) requerirá al presunto infractor para que cese inmediatamente en las conductas o hechos violatorios de las normas de convivencia y de estos se comunicará al Comité de Convivencia y al Consejo de Administración.
2. Luego de formular el llamado de atención por parte del administrador mediante comunicación escrita dirigida al presunto infractor notificándola personalmente o por correo certificado, correrá un término de cinco (5) días hábiles para que el presunto infractor presente pruebas y descargos dirigidos por escrito al Consejo de Administración.
3. Una vez escuchados los descargos, el Consejo de Administración, decidirá la procedencia de imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias por medio de resolución motivada dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la presentación de descargos o de la terminación del plazo para su presentación.
4. Cuando se haya solicitado la práctica de pruebas, el Consejo de Administración tendrá cinco (5) días hábiles para decidir la pertinencia de las pruebas solicitadas, mediante resolución. En el caso de ser ordenada la práctica de la prueba, el período probatorio tendrá una duración de treinta (30) días hábiles, los cuales se podrán prorrogar por una única vez por el mismo término, vencido el término probatorio se notificará a las partes el cierre del período probatorio y se

Página 34 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

concederá un término de cinco (5) días hábiles para presentar alegatos sobre lo acaecido en el término probatorio.

5. En la decisión de imposición de la sanción, el Consejo de Administración valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y agravantes y se atenderá el criterio de igualdad en el trato de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
6. Recursos: La decisión de imposición de sanciones será susceptible del recurso de reposición, este deberá ser presentado en un término de cinco (5) días hábiles, pasado este término si las partes no interponen recurso de reposición se entenderá en firme la decisión. La impugnación se resolverá de acuerdo al Artículo 62 de la Ley 675 del 03/08/2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” y a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. El Consejo de Administración decidirá el traslado del caso a las inspecciones de policía, de acuerdo con la reincidencia y/o gravedad.
8. Es facultad exclusiva del Consejo de Administración la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El Consejo de Administración aplicará las sanciones pertinentes sin perjuicio de las acciones judiciales y de policía a que haya lugar.

Artículo 51. Cumplimiento. El administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, pudiendo acudir a la autoridad de policía si fuere el caso. Las multas producto de las sanciones serán cobradas en la factura de administración.


Parágrafo Único. El Consejo de administración resolverá el caso de acuerdo con el principio de solución por diálogo y conciliación, para lo cual podrá trasladar casos para resolver por el Comité de Convivencia, Centros de Conciliación o Jueces de Paz.

Artículo 52. Mecanismo alternativo a la solución de conflictos

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad del Parque Residencial y la aplicación del Reglamento de Propiedad horizontal, la solución se podrá intentar mediante la intervención **del Comité de Convivencia** elegido por la Asamblea General de Propietarios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, la cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros de este, la cual será elaborada por el Administrador(a) y reposará en los archivos de la copropiedad.

Se podrá acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos tales como amigables componedores, conciliadores y árbitros, de acuerdo a lo establecido por las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos se dará

Página 35 de 35	PARQUE RESIDENCIAL TIERRA COLINA P.H.	
Código: AD-MA-001		
Fecha: 23-04-2019	MANUAL DE CONVIVENCIA	
Versión: 2		

el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 53. Vigencia. El presente Manual de Convivencia entrará en vigencia a partir de su publicación y deja sin efecto las disposiciones que le sean contrarias. Dado en Bogotá, a los 23 días del mes de abril de 2019.