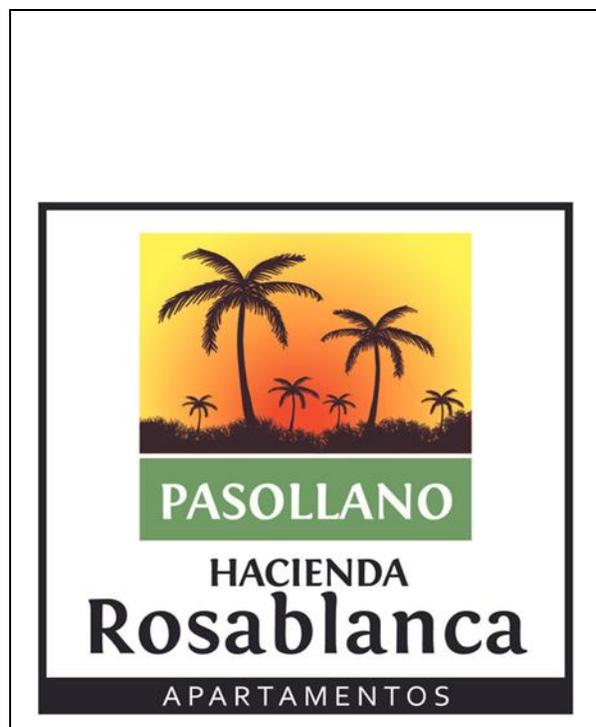


# REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA



## PASOLLANO Conjunto Residencial

Este documento fue realizado teniendo en cuenta los aportes de la comunidad y el apoyo de la Corporación Responder



VILLAVICENCIO  
2021

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	3
CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL .....	4
CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA .....	5
CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS.....	7
CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS.....	7
CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES.....	8
CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS.....	10
CAPÍTULO VII - BICICLETEROS .....	11
CAPÍTULO VIII - SALONES SOCIALES.....	12
USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL .....	13
ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO .....	13
CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL.....	14
CAPÍTULO X - MUDANZAS.....	14
CAPÍTULO XI - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS.....	15
CAPÍTULO XII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS .....	16
LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE.....	17
CAPÍTULO XIII - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS .....	17
CAPÍTULO XIV – DE LAS ZONAS HUMEDAS .....	18
CAPÍTULO XV - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS.....	19
CAPÍTULO XVI - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN.....	20
CAPÍTULO XVII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN.....	20
CAPÍTULO XVIII - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	21

## INTRODUCCIÓN

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

El Reglamento Interno de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía entre los residentes del conjunto, y su propósito es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben aplicar los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del Conjunto Residencial.

El Reglamento Interno de Convivencia es una herramienta utilizada por el Administrador, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, copropietarios, residentes y personal de servicio, para determinar las conductas o actos no permitidos dentro de la copropiedad, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse para corregirlos.

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

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

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

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

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

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

1. Requerimiento escrito, con indicación de la falta cometida y plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
2. Citación al residente (posible infractor), por parte de la Administración y/o el Comité de Convivencia para rendir descargos y dejar por escrito compromisos.
3. Si se reincide nuevamente se llevará a cabo la imposición de multa de acuerdo a la gravedad de la falta y publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 59.** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor.
4. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesoria la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (salones sociales, parqueaderos comunales, bicicleteros), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por dos (2) meses más. La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.
5. En el evento de que las sanciones de multa, definitivamente no sean canceladas, se dará aplicación a los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001.

Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración y comité de convivencia.

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

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

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

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

FALTA	SANCIÓN
Leve	1/2% Cuota de Administración
Moderada	1% Cuota de Administración
Grave	2% Cuota de Administración

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

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

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



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

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

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
  - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
  - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor.
  - c. Los guardas de seguridad podrán revisar los paquetes y maletines de quienes ingresen al conjunto con el fin de realizar reparaciones locativas.

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

2. El ingreso de domiciliarios está permitido desde las 6:00 a.m. siempre y cuando el propietario lo autorice previamente. Después de las 11:00p.m el propietario deberá recoger el domicilio en la recepción de la copropiedad exceptuando domicilios de medicamentos para los cuales se permitirá el ingreso del domiciliario las 24 horas del día.
3. No está permitido que el personal de seguridad, guarde en la portería armas, llaves, joyas y/o dinero de ninguna persona.
4. Están prohibidas las ventas ambulantes en las zonas comunes del conjunto por parte de residente o propietario del conjunto. **Falta Leve.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

5. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. **Parágrafo 1.** Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral (es decir, todas las contempladas en el Código Penal), la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta GRAVE.**
6. Se permite el ingreso de los taxis o vehículos de otras plataformas siempre y cuando el propietario lo autorice y se cumpla con las siguientes condiciones:  
Personas adultas mayores, en condición de discapacidad, lluvia, personas con niños de brazos. En todos los casos, la persona que autoriza el ingreso del vehículo, se hará responsable de los daños ocasionados a otros vehículos, personas y/o bienes de la copropiedad. El guarda deberá escribir los datos del vehículo en la minuta. **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, automóviles y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas).
8. El propietario se hará responsable de socializar el reglamento interno de convivencia al arrendatario y de igual forma, se hará responsable de los comportamientos e incumplimientos al reglamento interno de convivencia de sus arrendatarios.  
Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el consejo de administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.
9. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. **Falta MODERADA.**
10. El trato entre residentes y guardas de seguridad debe ser respetuoso y cordial. En caso de evidenciar algún irrespeto o mal trato para los trabajadores de la copropiedad esto dará lugar a una Falta **MODERADA.**
11. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. **Falta GRAVE.**
12. Está prohibido el encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. **Falta GRAVE.**
13. Está prohibido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta GRAVE.**
14. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia o con autorización previa de la administración, de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que estos laboren para el conjunto residencial.
15. Está prohibido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del conjunto, ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta GRAVE.**



### CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

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

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006. Así mismo, es importante saber que en el **Código de Policía** están establecidos los números de **decibeles permitidos**, que son 45 en la noche y 65 en el día. En caso, de que en algún apartamento estén excediendo los decibeles se dará aviso a la policía para que tome las medidas correspondientes.

1. Está prohibido todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar en las áreas comunes del conjunto, de acuerdo a lo estipulado en el Código Penal. **Falta GRAVE.**
2. Los propietarios y residentes propenderán por moderar los ruidos al interior del apartamento cuando celebren reuniones al interior del mismo (música, tono de la voz); para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a conservar. **Falta GRAVE.**
3. En caso de presentarse agresiones verbales o físicas al interior del apartamento que **interrumpan la tranquilidad de los residentes del conjunto**, esto dará lugar a una **Falta GRAVE.**
4. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles para no incomodar a los vecinos. Recuerden que para jugar o saltar se puede hacer uso del parque infantil o zonas verdes de la copropiedad. En caso de que sea repetitivo dará lugar a una **Falta MODERADA.**
5. Está prohibido utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Recordemos que las escaleras de las zonas comunes no son para hacer visita. Falta LEVE.**
6. Está prohibido el uso sin moderación de dispositivos tales como: equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial, decibeles mencionados en la introducción del capítulo.



### CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS

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

1. Está prohibido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos, adecuar altillos, recargar o modificar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. (Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial). **Falta GRAVE.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

2. Está prohibido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas, que generen ruido y/o que perturben el descanso de los vecinos. Para realizar este tipo de actividades, los horarios establecidos son:

Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Sábado 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

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

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

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

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



## CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES

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

1. Está prohibido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. **Falta GRAVE.**
2. Los propietarios por razones de orden técnico no podrán instalar aires acondicionados o duchas eléctricas al interior de las viviendas. RPH numerales 20 y 21, Art. 60. Capítulo IV. Derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones.
3. Está prohibido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial perjudicando a los vecinos. **Falta GRAVE**
4. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta LEVE.**
5. Cada torre es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, está prohibido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, arrojar cabellos, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad o desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE**
6. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes o colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten los espacios comunes. **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
8. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

- puertas, fachadas y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos, ventanas de baños, cocina, balcones o cualquier otra zona común. **Falta GRAVE.**
  10. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles estarán publicados en un AZ en la recepción del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta LEVE.**
  11. Está prohibido publicar avisos, pendones, pancartas en las ventanas, balcones, puertas, fachadas y demás zonas comunes. **Falta MODERADA.**
  12. Está prohibido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entradas de las torres o en los espacios debajo de las escaleras del primer piso, parqueaderos y en general en las zonas comunes distintas a las autorizadas. **Falta GRAVE.**
  13. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación. **Falta MODERADA.**
  14. Está prohibido cambiar el color de las fachadas, barandas de los pasillos o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. En caso de este tipo de afectaciones, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo **Falta GRAVE.**
  15. Está prohibido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto; así mismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo.
  16. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes, serán resarcidos por sus padres, tutores o respondientes legales de forma inmediata.
  17. Está prohibido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y conductas sexuales inapropiadas en las zonas comunes del conjunto (balcones, ventanas y demás) o que puedan ser vistas por personas ajenas o externas a su vivienda. **Falta GRAVE.**
  18. Están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y propietarios al interior del conjunto, bien sea en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta GRAVE.**
  19. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. **Falta GRAVE.**
  20. En caso de que, al fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas al interior de los apartamentos se llegue a vulnerar los derechos de los demás residentes alterando la tranquilidad de los vecinos esto dará lugar a una **Falta GRAVE.**
  21. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se sugiere a los residentes disponer de cortinas, persianas o velos al interior del apartamento que sean de colores neutros.
  22. Está prohibido utilizar como cortinas, bolsas plásticas, sabanas, toallas, carpas impermeables, papel periódico y demás elementos que afecten la estética de las fachadas y que no tengan ese propósito. **Falta GRAVE**
  23. Está prohibido dejar escombros en las canecas o jardines de las zonas comunes. **Falta MODERADA.**



## CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS

1. Únicamente está autorizado el ingreso de un vehículo por apartamento (carro o moto).
2. En caso de hacer uso del parqueadero con servidumbre será obligatorio informar el número de contacto y tener disponibilidad de mover el vehículo tan pronto sea informado por el guarda de seguridad. El tiempo para mover el vehículo será de 10 minutos. **Falta GRAVE.**
3. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta GRAVE.**
4. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas. **Falta GRAVE.**
5. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el responsable cubrirá los gastos de dicho daño y se elaborará un acta de compromiso especificando los acuerdos establecidos por las partes implicadas. De no llegar a un acuerdo se acudirán a las instancias legales pertinentes.
6. Está prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, busetas, entre otros. Únicamente se permitirá el ingreso de grúa en casos fortuitos siempre y cuando cumpla con los parámetros exigidos por la administración. **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido hacer mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar el pavimento. **Falta GRAVE.**
8. Está prohibido el lavado de vehículos y motocicletas de forma parcial o total, toda vez que se afecta el aseo de esta zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos y motocicletas. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad; por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o los originado por la supresión del tubo de gases. **Falta GRAVE.**
10. Está prohibido superar los 5 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta GRAVE.**
11. Está prohibido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso se debe conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **Falta LEVE.**
12. Está prohibido parquear en los senderos peatonales, zonas de circulación vehicular y peatonal, zonas verdes y en áreas cuya prohibición determine la administración. **Falta GRAVE.**
13. Todo vehículo deberá estacionarse en posición de salida(reversa). **Falta GRAVE.**
14. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, la marca y el color y, anexando los documentos solicitados por la misma, con el objetivo de registrarlo en la base de datos correspondiente. De no hacerlo, no se permitirá el acceso del automotor, cabe aclarar que, en caso de emergencia o situación fortuita, el ingreso de un vehículo diferente deberá ser reportado en la minuta. **Falta MODERADA.**
15. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, evite dejar paquetes a la vista en su interior.
16. Esta prohibido dejar menores de edad y mascotas al interior de los vehículos sin la supervisión de adulto responsable. En caso de presentarse esta situación se dará aviso a las autoridades correspondientes. **Falta GRAVE.**
17. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a la administración,

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.

18. Está prohibido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las entidades correspondientes. **Falta GRAVE.**
19. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de transeúntes y vehículos; lo cual está dispuesto en el Código Nacional de Tránsito.
20. Está prohibido el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá retirarlo del parqueadero para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta GRAVE.**
21. Está prohibido el uso de los parqueaderos con fines recreativos, a fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada y aprobada por la asamblea general de copropietarios. **Falta GRAVE.**
22. Está prohibido montar bicicleta, triciclos, jugar pelota en el parqueadero. **Falta GRAVE.**
23. Está prohibido dejar vehículos abandonados en el parqueadero por más de 72 horas y en caso de requerir más tiempo deberá justificar este tema ante la oficina de administración.

**NOTA: En caso de ser reiterativa la falta, se le suspenderá el servicio al parqueadero de 3 a 6 meses, porque se entenderá que no propende por la sana convivencia.**



## CAPÍTULO VII - BICICLETEROS

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la administración del conjunto residencial.
2. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la administración. **Falta GRAVE.**
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
4. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la administración ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de bicicletas.
5. En caso de presentarse robo o daño de bicicletas por parte de otro propietario o residente y, se logre identificar a la persona, esta deberá asumir el daño y además incurrirá en una **falta GRAVE.**
6. Está prohibido montar o transitar en bicicleta a gran velocidad al interior del conjunto residencial. **falta GRAVE.**



## CAPITULO VIII - SALONES SOCIALES

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

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas. Así mismo, su uso será para propietarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad. En todo caso, se deberá dar cumplimiento a los decibeles autorizados por el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

12

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Lunes a viernes de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.

Sábados de 9:00 a.m. a 11:00 p.m.

Los días Domingos y festivos de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.

**NOTA:** Para aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, serán sancionados con la restricción al uso, goce y disfrute del salón social por un término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación del incidente. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta GRAVE.**

2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando el formulario predeterminado con mínimo DOS (2) días de anticipación hábiles al evento, el cual incluirá aspectos como fecha del evento, horario, número de personas invitadas y motivo de la reunión; así mismo, este deberá ser enviado al correo electrónico de la administración.
3. De acuerdo a la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al residente enviando el respectivo número de cuenta a consignar el pago para la separación del mismo.
4. En caso de presentarse un número plural de reserva del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma con el pago.
5. El costo del alquiler y depósito para uso del salón será estipulado por el consejo de administración del conjunto. El valor del aseo del salón social se incluirá en el costo estipulado para este espacio. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, los gastos ocasionados por los daños, los deberá asumir en su totalidad el responsable del alquiler.
6. Previendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionaren fuere superior al valor del depósito, el residente responsable deberá firmar un documento autorizando al administrador para cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
7. En caso de que el usuario que solicitó el salón social, no pueda hacer uso de éste en la fecha y hora acordada, deberá avisar a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo para que se proceda con la devolución del depósito, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. En caso de que el usuario no avise a la administración el no uso de este espacio, no se devolverá el dinero.
8. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, al finalizar el evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de tres (3) días de salario mínimo diario legal vigente, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el Administrador, el copropietario deberá hacer entrega al guarda de turno con el fin evitar el pago de la multa descrita en este artículo.
9. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. **Falta GRAVE.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

10. Únicamente estará permitido ingerir bebidas alcohólicas y fumar en el salón social siempre y cuando el mismo este siendo usado para un evento. **Falta GRAVE.**
11. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE.**
12. Está prohibido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente y/o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación.
13. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
14. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta MODERADA.**
15. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de Abril 7 de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes. **Falta GRAVE.**
16. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las haya infringido.

13

## USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL

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

## ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO

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

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios
2. Reuniones de Consejo de Administración
3. Reuniones de Comité de Convivencia

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma comunidad
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto



## CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL

14

1. Se recomienda a los padres o cuidadores que al momento de llevar a los niños al parque tengan en cuenta la hora para no incomodar el descanso de los demás residentes.
2. Los menores de siete (7) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar al cuidado de un adulto.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres. **Falta GRAVE.**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona del parque infantil. **Falta GRAVE.**
5. Está prohibido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta GRAVE.**
6. Está prohibido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta GRAVE.**



## CAPÍTULO X - MUDANZAS

1. El propietario de cada unidad privada presentará a la administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado. En el momento de efectuar la mudanza, se deben presentar los documentos de identificación y, en caso de no tenerlo, presentar el denuncia correspondiente, con el objetivo de validar la información radicada en la carta.
2. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el nuevo residente deberá:
  - a. Solicitar con DOS (2) días hábiles de antelación a la mudanza en la oficina de administración una autorización para ingresar al inmueble. En esta autorización se escribirá una nota con el valor que adeuda el inmueble en las expensas comunes a la fecha, especificando que en caso de estar en mora no podrá acceder a la piscina, salón social y parqueadero comunal, hasta tanto no se pongan al día.
  - b. Notificar a la administración con mínimo tres días calendario de antelación a que se realizará una mudanza.
  - c. Notificar a la Administración con un mínimo de DOS (2) días calendario de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
  - d. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida). En caso de que los daños

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes.

**Parágrafo.** Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee ingresar mudanza al conjunto, deberá estar a paz y salvo o acuerdo de pago firmado por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas. En caso de ser arrendatario deberá presentar autorización del propietario para realizar esta mudanza. El documento se debe radicar ante la oficina de administración.

3. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de tres (3) días calendario; en dicho escrito (según formato administración) debe aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la administración. (Aplica para entrada y salida)
4. Está prohibido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia. Los horarios establecidos para el conjunto residencial son:

Lunes a sábado de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.  
Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

**Falta GRAVE.**

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

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



## CAPÍTULO XI - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

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

1. En las zonas comunes, 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. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta GRAVE.**
2. Está prohibido dejar deambular animales en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) **Falta GRAVE.**
3. Está prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3) **Falta GRAVE.**
4. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta GRAVE.**
5. Todas las mascotas deberán estar registradas en el formato definido por la administración con los certificados de vacunación vigentes o certificado médico actualizado. **Falta MODERADA.**
6. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta GRAVE.**
8. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta GRAVE.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

9. Se sugiere a los propietarios o tenedores que eviten utilizar las zonas comunes de la copropiedad para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. **Falta GRAVE.**
10. Está prohibido el ingreso de mascotas a los salones sociales y parque infantil. **Falta MODERADA.**
11. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota al interior de los inmuebles dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3. **Falta GRAVE.**
12. Esta prohibido cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales, incluido el abandono de mascotas al interior del inmueble, incluyendo dejarlos en los balcones por tiempos prolongados. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016 y se notificará a las entidades correspondientes. **Falta GRAVE.**
13. En todo caso los propietarios o residentes deberán brindar condiciones de vida dignas a las mascotas, de no hacerlo se notificará a las autoridades correspondientes.
14. El conjunto residencial dispondrá canecas específicas para depositar los excrementos de las mascotas.



## CAPÍTULO XII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

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

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

1. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta GRAVE.**
2. Al interior de su apartamento, evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos. Procure evitar la acumulación de residuos, depositando estos en el cuarto de basuras en los horarios establecidos por la entidad para la recolección. **Falta GRAVE.**
3. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta GRAVE.**
4. Está prohibido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta GRAVE.**
5. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta GRAVE.**
6. Está prohibido utilizar las zonas comunes para enterrar animales, esparcir sus partes o incinerarlos. **Falta MODERADA.**
7. Está prohibido arrojar llantas, residuos peligrosos, incluyendo los de riesgo biológico y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE.**
8. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta GRAVE.**
9. Es deber de los propietarios y residentes hacer la limpieza adecuada al interior de su apartamento, para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles.
10. Está prohibido dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. Estos deben ser llevados al sitio dispuesto para la recolección de basuras. **Falta GRAVE.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

11. Está prohibido arrojar basura en el césped, bolsas de basura domiciliaria en la papelera del conjunto y/o pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta MODERADA.**
12. Está prohibido dejar escombros o materiales para la construcción, en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial. **Falta GRAVE.**
13. Está prohibido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo). **Falta GRAVE.**

## LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE

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

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

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

- **APROVECHABLES:** papel limpio, no arrugado, preferiblemente rasgado o cortado; revistas, periódicos y cajas de cartón plegadas, plástico, icopor, vidrio, metal y tetrapak lavado y seco. Los frascos y botellas deben ir sin tapa.
- **NO APROVECHABLES:** papel de cocina, papel higiénico, pañales desechables, chicles y restos de comida, cepillos de dientes, plástico cristalizado de envoltura o tapa de comidas, papel carbón, papel de fotografía, papel con pegante, papel encerado, papel plastificado.
- **DESECHOS ELECTRÓNICOS Y SIMILARES:** Materiales como pilas, aparatos electrónicos, papel metalizado, cintas, envases de productos químicos, plaguicidas e insecticidas, no son reciclables, por tanto, deberán depositarse en una bolsa aparte y entregarse en lugares apropiados para su fin; algunos centros comerciales y almacenes de cadena cuentan con lugares especiales para recibir baterías y otros desechos electrónicos.



## CAPÍTULO XIII - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS

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

1. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar y diligenciar los formatos dispuestos por administración con mínimo dos (2) días hábiles de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble, salvo casos de fuerza mayor; de lo contrario, no se permitirá el ingreso del mismo a la copropiedad.
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal,

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.

3. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando el personal de servicio doméstico y/o contratistas mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada.
4. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del conjunto.
5. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos; sin previa autorización escrita por parte del propietario.
6. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas al ingresar al conjunto deberán dejar en portería la respectiva identificación emitida por la administración del conjunto que los acredita como tal y retirarla al salir.

18

## CAPÍTULO XIV – DE LAS ZONAS HUMEDAS

La Administración del Conjunto Residencial acatará todas las disposiciones descritas en la Ley 1209 de Julio 14 de 2008 *“por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas”* y la Resolución 00001510 de Mayo 6 de 2011 *“por la cual se definen los criterios técnicos y de seguridad para piscinas y se dictan otras disposiciones”*.

El horario de servicio de la piscina dependerá directamente del presupuesto aprobado por asamblea anualmente.

1. La administración reglamentará el acceso a las zonas húmedas. Únicamente a los propietarios que se encuentren al día con la administración.
2. Cada usuario debe tomar una ducha previa al ingresar a las zonas húmedas. **Falta LEVE.**
3. Es de carácter obligatorio usar vestido de baño de lycra y gorro de baño. **Falta LEVE.**
4. Es de carácter obligatorio usar el calzado de caucho con el fin de garantizar una adecuada adherencia al piso y de esta forma evitar accidentes por piso húmedo. **Falta LEVE.**
5. Está prohibido el ingreso a las zonas húmedas de menores de 12 años sin la directa supervisión y acompañamiento de un adulto responsable. **Falta MODERADA.**
6. Para minimizar riesgos, evite ingresar a las zonas húmedas con teléfonos celulares, cámaras fotográficas y de video y cualquier otro elemento que pueda presentar corto circuito y peligro para los demás usuarios.
7. Está prohibido utilizar cremas, aceites, tratamientos corporales y/o capilares, etc., debido a que estos dejan residuos que contaminan el agua y pueden tapar los drenajes y además incomodar a los demás usuarios. **Falta MODERADA.**
8. Está prohibido afeitarse, depilarse, hacerse pedicura o manicure dentro o en las zonas húmedas. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido ingresar bajo el efecto de sustancias socialmente no permitidas, en estado de embriaguez y fumar en estas áreas. **Falta GRAVE.**
10. Está prohibido el ingreso de mascotas alrededor de la piscina o dentro de ésta. **Falta GRAVE.**

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

11. Están prohibidos los juegos que pongan en peligro a los usuarios. **Falta LEVE.**
12. Está prohibido dejar ropa extendida en los alrededores de la piscina. **Falta LEVE.**
13. Está prohibido correr y realizar juegos bruscos en el perímetro del estanque. Hacer botes, piruetas, clavados y todo tipo de saltos desde el borde hacia la piscina. **Falta MODERADA.**
14. Está prohibido utilizar juguetes no aptos para juegos acuáticos. **Falta LEVE.**
15. La Administración no se hará responsable de prendas de vestir y/o pertenencias de valor dejadas en esta área.
16. La Administración no se hará responsable por la pérdida o daño de objetos personales o de valor dentro de la zona.

19

**CONSIDERACIONES SANITARIAS:**

17. Está prohibido el ingreso a la piscina de personas sangrando, con heridas, vendajes, enfermedades gastrointestinales o infecciosas. **Falta GRAVE.**
18. Los bebés o niños(as) menores de 3 años deberán usar pañal especial para ingresar a las zonas húmedas. En caso de incumplimiento a este numeral o que por accidente se contamine la piscina con heces, el usuario deberá responder por todos los gastos ocasionados al conjunto para habilitar nuevamente la piscina. **Falta GRAVE.**
19. Está prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar el agua de las zonas húmedas de alguna forma. **Falta GRAVE.**
20. Está prohibido el uso de aparatos acústicos en la zona de la piscina (baffles, parlantes, cabinas, etc.). **Falta MODERADA.**



## CAPÍTULO XV - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS

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

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



## CAPÍTULO XVI - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

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

1. Se realizará un descuento por pronto pago a los propietarios y/o residentes que cancelen la cuota de administración entre los días 1 al 10 de cada mes; del 11 al 30 se deberá cancelar el 100% de la misma. Este descuento estará sujeto al presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios para el año fiscal vigente.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. Ley 675 de 2001. Art. 30.
3. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, se llevara un acuerdo de pago con la administración.
4. El representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PASOLLANO, estará facultado para cobrar prejurídica y/o jurídicamente a morosos, luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial. **Parágrafo.** En el caso de las cuotas extraordinarias o cualquier otro monto pecuniario causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.
5. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar. En este caso las personas morosas perderán el derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes no esenciales, hasta tanto se pongan al día con sus expensas o realicen un acuerdo de pago con la administración del conjunto. **Parágrafo.** Se publicará una lista con torre y apartamento de los deudores morosos en sitios donde no exista tránsito constante de visitantes.



## CAPÍTULO XVII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN

### ASAMBLEA GENERAL

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

### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONFORMACIÓN. El consejo de administración está integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) miembros suplentes numéricos. Los miembros del consejo serán propietarios de unidades privadas del Conjunto, elegidos por la asamblea por períodos de un año, contado desde el día primero de abril de cada año. Para ser elegido miembro del consejo de administración, se requiere

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

además de ser propietario de unidades de propiedad privada del Conjunto, estar a paz y salvó por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias para gastos generales y especiales de administración del Conjunto. Se encuentra expresamente prohibida la representación a través de apoderado en razón a lo personal del cargo y a que existen los suplentes de los miembros principales. El suplente de cada miembro principal solo podrá desempeñar las funciones en las faltas absolutas o temporales del principal.

Parágrafo Primero. No podrá ser elegido miembro del consejo de administración quien no sea copropietario del Conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección; no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período.

Parágrafo Segundo. Los miembros del consejo de administración ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. RPH Cap. XV Art. 100.

21

## ADMINISTRACIÓN

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



## CAPÍTULO XVIII - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

### COMITÉ DE CONVIVENCIA

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

Reglamento Interno de Convivencia  
PASOLLANO  
Conjunto Residencial

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

### MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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