	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>1</b> de <b>59</b>


## REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA

### CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH

**NIT 900.399.847-9**




CALLE 181 No. 18B - 82  
 TELÉFONO: **(1) 483-8432**  
 EMAIL: [alameda181adm@gmail.com](mailto:alameda181adm@gmail.com)

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>2</b> de <b>59</b>

## PRESENTACIÓN


El propósito de este Reglamento Interno para uso de bienes comunes y sana convivencia, es expresar en forma clara y sencilla, los procedimientos para el uso adecuado de los bienes de uso común y las normas para la promoción de la sana convivencia, que deben aplicar los propietarios, residentes y visitantes en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH. Este documento se convierte en una herramienta útil para todos: Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica. Ejerciendo plenamente los derechos colectivos y sin vulnerar los derechos individuales.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>3</b> de <b>59</b>

## CONTENIDO

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	2
<b>CONTENIDO</b> .....	3
<b>OBJETIVO</b> .....	4
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	6
<b>MISIÓN</b> .....	6
<b>VISIÓN</b> .....	6
<b>VALORES</b> .....	7
<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b> .....	7
<b>ESTRATEGIAS</b> .....	7
<b>PRINCIPIOS PARA EL USO ADECUADO DE LOS BIENES DE USO COMUN</b> .....	8
<b>1. USO ADECUADO DE LOS BIENES PRIVADOS</b> .....	9
<b>2. RESPONSABILIDAD EN EL USO ADECUADO DE LOS BIENES COMUNES</b> .....	9
<b>PRINCIPIOS PARA LA SANA CONVIVENCIA</b> .....	10
<b>1. IDENTIDAD</b> .....	10
<b>2. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA</b> .....	10
<b>3. DERECHO AL DEBIDO PROCESO</b> .....	10
<b>PARA TODOS LOS DÍAS. PARA TODA LA VIDA</b> .....	10
<b>1. APRENDER A NO AGREDIR AL OTRO</b> .....	10
<b>2. APRENDER A COMUNICARSE</b> .....	11
<b>3. APRENDER A INTERACTUAR</b> .....	11
<b>4. APRENDER A DECIDIR EN GRUPO</b> .....	12
<b>5. APRENDER A CUIDARSE</b> .....	12
<b>6. APRENDER A CUIDAR EL ENTORNO</b> .....	12
<b>7. APRENDER A VALORAR EL SABER CULTURAL</b> .....	13

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>4</b> de <b>59</b>

<b>CAPITULO I - OBJETO Y DEFINICIONES</b> .....	13
<b>DEFINICIONES</b> .....	14
<b>CAPITULO II - DE LOS BIENES PRIVADOS</b> .....	19

## OBJETIVO


Fijar las normas de sana convivencia que debemos seguir los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH y las reglamentaciones sobre el uso y el goce de las instalaciones comunales, vías de acceso, comportamiento de los visitantes y todo lo relacionado con los bienes de dominio común.

Todos los copropietarios están obligados a mantener y propiciar la buena conducta durante su permanencia en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH y serán responsables de las obligaciones que se deriven por concepto de daños ocasionados a los bienes y zonas comunes por parte de éstos.

Los invitamos a todos ustedes a resolver pacíficamente las diferencias y conflictos, a no hacer justicia con mano propia, a cumplir las normas que se describen a continuación, a propiciar la confianza en sus vecinos y ante todo cuidar su vida y la de sus semejantes, así como el lugar donde vivimos.

## INTRODUCCIÓN


La convivencia, es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>5</b> de <b>59</b>

La Ley 675 de 2001, que regula el actual régimen para la Propiedad Horizontal en Colombia, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “los reglamentos internos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”. El artículo 3, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”, este reglamento interno, condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se precie de un mínimo grado de socialización y formación académica, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra sociedad.

Es necesario sensibilizarnos frente a éstas normas, y hacer que los niños y adolescentes; cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores, el conocimiento de éstas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales y estatutarias existentes.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>6</b> de <b>59</b>

## JUSTIFICACIÓN


El crecimiento de la propiedad horizontal y la normatividad aplicable, exige tener al frente de los órganos de administración y control a personas idóneas, proactivas, sensibles y permanentemente actualizadas, con habilidades para solucionar conflictos, minimizar riesgos, optimizar recursos, capitalizar oportunidades y principalmente, propiciar bienestar.

## MISIÓN

Lograr que los copropietarios de Conjunto Residencial Alameda 181 de la ciudad de Bogotá DC, encuentren y disfruten la mejor alternativa en vivienda, beneficiando su calidad de vida, su seguridad personal, familiar y patrimonial y destacarnos como una comunidad modelo, liderando con un alto sentido de calidad, cumplimiento y responsabilidad, el mantenimiento y mejora permanente de la infraestructura, el respeto por el medio ambiente, todo ello con transparencia, participación, concertación y respeto, hasta lograr la entera satisfacción de quienes aquí habitan, mediante el desarrollo integral y sostenible.

## VISIÓN

Para marzo 31 del 2017, lograr que nuestros copropietarios encuentren y disfruten la mejor alternativa en vivienda, beneficiando su calidad de vida, su seguridad personal, familiar y patrimonial, mediante el desarrollo integral sostenible.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>7</b> de <b>59</b>

## VALORES

Ética y Transparencia

Responsabilidad

Respeto

Servicio

Desarrollo Sostenible


Colaboración

## OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

1. Asegurar la sostenibilidad económica y ambiental del Conjunto Residencial Alameda 181 PH.
2. Garantizar la sana convivencia y la seguridad de las familias residentes y sus bienes.
3. Contribuir significativamente a la gestión con calidad y compromiso social en la sana convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, educando a la comunidad en la solución de conflictos y fortaleciendo valores.

## ESTRATEGIAS

1. La sostenibilidad económica de la Unidad solo es posible llevando a cabo en forma oportuna la adecuada información contable, la gestión de saneamiento de la cartera, donde la facturación sea recuperada de manera tal que permita

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>8</b> de <b>59</b>

cumplir con el presupuesto aprobado en Asamblea General de Copropietarios. La Unidad tiene una alta responsabilidad por la gestión ambiental sostenible, apoyada en campañas de educación y promoción conjuntamente con el Comité de Convivencia.

**2.** La sana convivencia y la seguridad requieren un trabajo conjunto con la comunidad, donde se promuevan el sentido de pertenencia, los valores familiares, la vida saludable y el autocuidado, donde todos seamos responsables del bien común. La vigilancia será un pilar importante en la gestión administrativa. El fortalecimiento del trabajo del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, se deben buscar mediante el acercamiento permanente con la Administración.


**3.** Se requiere la salvaguarda del patrimonio, asegurando un adecuado mantenimiento a los edificios, zonas comunes, zonas verdes, jardines y en general a la infraestructura, de tal manera que se agregue valor a nuestro patrimonio.

**4.** El personal que presta servicios a la Unidad debe ser considerado en su real dimensión humana con un trato digno que permita aprovechar y mejorar sus potencialidades.

**5.** Se deberá implementar un Sistema de Gestión que garantice la calidad de los servicios a la comunidad, así como la normalización y mejora permanente de los procesos y procedimientos Administrativos, ajustados a los requerimientos de la copropiedad y los legales y reglamentarios aplicables.

## **PRINCIPIOS PARA EL USO ADECUADO DE LOS BIENES DE USO COMUN**




	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>9</b> de <b>59</b>

El CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, conforme lo establecido en el actual Reglamento de Propiedad Horizontal, consagrado en la escritura pública No. 3622 con fecha 23 de agosto del año 2010 - Notaria Primera de la ciudad de Bogotá D.C. y las subsiguientes adiciones y reformas parciales al reglamento de propiedad horizontal, acoge el sometimiento de la Copropiedad al régimen, y determina las condiciones de uso de los bienes de dominio particular, así como el destino y características de los bienes de uso común, los equipos, equipamientos e instalaciones que son parte del patrimonio de todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, lo que genera el cumplimiento de nuestra responsabilidad, en la conservación y uso adecuado de estos, para el buen funcionamiento de nuestra copropiedad.

**1. USO ADECUADO DE LOS BIENES PRIVADOS.** Darle el uso permitido a cada una de las unidades privadas (apartamentos) de acuerdo a las características que fueron fijadas por el constructor; adoptar las medidas necesarias en materia de conservación y mantenimiento a cada inmueble, para la valorización del mismo.

**2. RESPONSABILIDAD EN EL USO ADECUADO DE LOS BIENES COMUNES.** De acuerdo al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los propietarios, residentes, visitantes bajo la verificación y seguimiento de los órganos de administración y convivencia; deben propender por dar el uso adecuado a las instalaciones, equipos, equipamientos y demás

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> X_ NO <input type="checkbox"/> __	
		Página <b>10</b> de <b>59</b>

bienes comunes, con el mismo principio de responsabilidad y cuidado como a los bienes de dominio particular.

## PRINCIPIOS PARA LA SANA CONVIVENCIA


El CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH acoge los siguientes principios:

1. **IDENTIDAD.** Adoptará los símbolos que estime convenientes, Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Diálogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.
2. **RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA.** Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad así como a los Copropietarios el respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. Respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
3. **DERECHO AL DEBIDO PROCESO.** Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

## PARA TODOS LOS DÍAS. PARA TODA LA VIDA.

### 1. APRENDER A NO AGREDIR AL OTRO

- a) Base de todo modelo de convivencia social

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>11</b> de <b>59</b>


- b) Discuta y defienda su punto de vista sin herir al otro.
- c) Reconozca que los demás son diferentes y pueden ser su complemento o su opositor, pero no su enemigo.

## 2. APRENDER A COMUNICARSE

- a) Base de la autoafirmación personal y grupal.
- b) Exprese sus puntos de vista, pero también escuche el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
- c) El medio básico del reconocimiento es la conversación.
- d) Recuerde que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.

## 3. APRENDA A INTERACTUAR

- a) Base de los modelos de relación social todos somos extraños hasta que aprendemos a interactuar.
- b) Acérquese a los otros.
- c) Comuníquese con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
- d) Comparta con los otros aceptando que ellos están con usted en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
- e) Sobre todo aprenda a percibirse y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los Derechos Humanos.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>12</b> de <b>59</b>

#### **4. APRENDER A DECIDIR EN GRUPO**


- a) Logre la decisión de grupo a través de la concertación. La concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarlos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
- b) Busque la participación directa o indirecta de todos a los que va a comprometer la decisión.
- c) La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento.
- d) El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.

#### **5. APRENDER A CUIDARSE**

- a) Base de la autoestima y el respeto
- b) Cuide, proteja y respete su vida y la de sus semejantes.
- c) Rechace los actos violentos contra sí mismo y los demás.
- d) No haga justicia por mano propia.

#### **6. APRENDER A CUIDAR EL ENTORNO**

- a) Acepte que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento, somos superiores a ellos.
- b) No somos los "amos de la naturaleza". Preserve y haga buen uso de los recursos naturales
- c) Cuide los lugares donde vive, trabaja y se divierte.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>13</b> de <b>59</b>

- d) La convivencia social implica también aprender que para nosotros no es posible sobrevivir si el planeta muere, y el planeta tierra no puede sobrevivir como “nuestra casa” sin nuestro cuidado.


## 7. APRENDER A VALORAR EL SABER CULTURAL

- a) Valore sus costumbres, tradiciones e historia.
- b) Entienda que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.
- c) Comprenda que sus saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de otros.

### CAPITULO I - OBJETO Y DEFINICIONES

**ARTICULO 1º. Objeto y alcance del Reglamento Interno.** La presente regulación interna tiene como uno de sus objetivos principales la adecuación del reglamento interno, que en adelante se denominará “Reglamento Interno para Uso de los Bienes Comunes y Sana Convivencia” del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, para complemento y actualización conforme las disposiciones consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal según escritura pública No. 3622 del 23 de agosto de 2010 y a las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

**ARTICULO 2º. Obligatoriedad.** Las previsiones hechas en el presente reglamento interno tienen fuerza obligatoria no solo para los actuales propietarios de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH y para la

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>14</b> de <b>59</b>

persona jurídica sino también para futuros adquirientes y para las personas que a cualquier título usen o gocen de estos bienes.


**ARTICULO 3º.** La reglamentación interna fue elaborada teniendo en cuenta los Principios establecidos dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal según escritura pública No. 3622 del 23 de agosto de 2010 como estatuto que rige a la copropiedad y los lineamientos del actual régimen para la propiedad horizontal. Contenidos en el Artículo 2º de la Ley 675 de 2001, los cuales deberán ser respetados al interpretarse y aplicarse el presente reglamento interno para uso de los bienes comunes y sana convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

### DEFINICIONES

**ARTICULO 4º.** Para los efectos del presente reglamento interno se establecen las siguientes definiciones.

No obstante que en el texto del reglamento, se describen ampliamente el significado y alcance de los términos empleados, se enuncia brevemente el de las palabras más frecuentes, y que servirá para interpretación y aplicación de éstas cláusulas por parte de los órganos de administración.

**Propiedad Horizontal.** La Propiedad Horizontal es un tipo de Construcción o Edificación desarrollada en sentido vertical, en el cual el derecho de un propietario sobre un bien privado se encuentra limitado no por planos verticales, sino por espacios horizontales, dentro de la cual se encuentran las muros, estructuras, espacios y zonas de uso común necesarias para la edificación y para el uso y goce de sus habitantes.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>15</b> de <b>59</b>

**Régimen de Propiedad Horizontal.** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.


**Reglamento de Propiedad Horizontal.** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, definido mediante la escritura pública No. 3622 del 23 de agosto de 2010 protocolizado en la Notaria Primera del circulo de Bogotá.

**Reglamento Interno para uso de bienes comunes y sana convivencia.** Reglamento aprobado por la Asamblea de Propietarios, complementario al Reglamento de Propiedad Horizontal; que establece los procedimientos organizacionales para el funcionamiento de la Copropiedad, la promoción de la convivencia entre los propietarios, residentes y visitantes de la misma.

**Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Conjunto de uso residencial.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda a de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Bienes privados o de dominio particular.** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>16</b> de <b>59</b>


**Bienes comunes.** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas comunes necesarias.** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

**Coeficientes de copropiedad.** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio



	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>17</b> de <b>59</b>

o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.


**Área privada construida.** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Área privada libre.** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Seguro para áreas comunes.** Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos, según artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

**Derecho de Inspección.** El Código de Comercio según la Ley 222 de 1995 en su artículo 48, establece como un principio que todo propietario tiene el derecho de inspeccionar los documentos de la persona jurídica, que incluyen las actas, los soportes contables, los libros oficiales de contabilidad, contratos y demás documentos que por ser del interés de los copropietarios para las decisiones a adoptar en Asamblea, pueden ser consultados previamente.

**Estados financieros.** Se definen como el reflejo de la situación económica, financiera y administrativa del ente, así como el resultado de sus operaciones en una fecha o período dados y el cambio que experimenten sus recursos de un período a otro. En el cual se aplican los sistemas de clasificación, métodos de registro y las formas y medios de presentación de la información financiera del ente.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>18</b> de <b>59</b>


**Estados financieros de propósito general.** Aquellos para ser conocidos por usuarios indeterminados con el ánimo de satisfacer el interés común que aplica y corresponden al Balance General y Estado de resultados.

**Estados financieros de propósito especial. Ejecución Presupuestal.** Es el informe financiero, que teniendo en cuenta el presupuesto aprobado para la vigencia del período contable, determina en cada rubro o cuenta su comportamiento real con respecto a lo que gasto durante el período contra lo que se había presupuestado gastar en el mismo período; y lo anterior determinará la gestión en su cumplimiento, o justificación acerca de su comportamiento.

**Fondo para Imprevistos.** La persona jurídica sometida al régimen de la Propiedad horizontal, constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

**Asamblea de Propietarios.** Es la reunión de los propietarios de las unidades de dominio particular o sus representantes (mediante poder), que en atención a una convocatoria, se reúnen para desarrollar un orden del día y adoptar decisiones.

**Consejo de Administración.** Órgano directivo de una copropiedad, integrado por propietarios elegidos por la asamblea general de propietarios en proporción impar. Su función es aconsejar a la Administración, por delegación de la Asamblea, deberá llevar la dirección de la gestión y supervisión en el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la Asamblea.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>19</b> de <b>59</b>


**Revisoría Fiscal.** Encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, que debe cumplir los requisitos consagrados en la Ley 43 de 1990, y ejercer las funciones consagradas en el artículo 207 del Código de Comercio.

**Comité de Convivencia.** Órgano consultivo integrado por propietarios de unidades de dominio particular elegidos en Asamblea de Propietarios, cuya función corresponde intentar mediante su intervención, 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 dentro de sus alcances no tiene la facultad de imponer sanciones.

**Impugnación.** Proceso por el cual los propietarios, mediante proceso civil ordinario ante un Juez de la república presentar objeción a las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, u objetar las sanciones a obligaciones no pecuniarias.

## CAPITULO II - DE LOS BIENES PRIVADOS


**ARTICULO 5°. Definición y destino de las unidades privadas.** Son bienes de propiedad privada o exclusiva de cada uno de los copropietarios, los espacios delimitados y alinderados como tales en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario, el

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>20</b> de <b>59</b>

uso y destino de cada unidad de dominio particular o privado conforme el reglamento de propiedad horizontal consagrado en el Capítulo VI, artículo 17 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 y la licencia de urbanismo otorgada al Constructor, es para vivienda familiar. Cada propietario podrá enajenar su bien de dominio privado, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades de vivienda.

En cualquiera de éstos casos, así como también en el embargo de una unidad privada, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio y no podrán ejecutarse ninguno de éstos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden.

**ARTICULO 6°. Reparaciones.** Conforme el reglamento de propiedad horizontal consagrado en el artículo 26 y 30 en la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010, cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a los bienes de propiedad de la persona jurídica, a los bienes comunes, a las demás propiedades privadas y responder por los daños irrogados por tal omisión. En el caso de reparaciones necesarias, en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble, el Administrador procederá a su inmediata realización con el visto bueno del Consejo de Administración, con cargo al respectivo rubro en el presupuesto vigente; en caso de que la preparación corresponda a una situación No prevista dentro del presupuesto de gastos, la administración procederá de forma inmediata a convocar a la Asamblea de Propietarios, para que los recursos necesarios para


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>21</b> de <b>59</b>

adelantar las reparaciones pertinentes sean cubiertos con cargo al fondo para imprevistos, y en caso que fueren insuficientes, se procederá a fijar expensa o cuota extraordinaria para tal fin.

**ARTICULO 7º. Modificación de las unidades privadas.** Para introducir las modificaciones en los apartamentos en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, es necesario:

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del conjunto y que no afecte los bienes comunes y los demás bienes de dominio particular.
2. Que el propietario obtenga la correspondiente licencia de la autoridad distrital de planeación o Curaduría Urbana competente.
3. Que se notifique de tales modificaciones ante la Asamblea General de Propietarios, y se apruebe por ésta las reformas pertinentes cuando afecten los bienes comunes que deben quedar consagradas en el numeral 1 del artículo 83 en la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal en concordancia con lo consagrado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.
4. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador una vez tenga los requisitos anteriores.

**ARTICULO 8º. Impuestos y tasas.** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios en forma independiente. El impuesto predial de cada bien privado.


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>22</b> de <b>59</b>

**ARTICULO 9°. Expensas Comunes.** De conformidad con el artículo 34 en la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal las disposiciones legales sobre propiedad horizontal, y teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad, es obligación de cada propietario del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, contribuir en la medida de su índice de participación al pago de las expensas comunes necesarias fijadas por la Asamblea de Propietarios para suplir los gastos de la Administración; y a todos los demás que acuerden los propietarios bajo la responsabilidad de la Persona Jurídica.

### **CAPITULO III - DE LOS BIENES COMUNES**

**ARTICULO 10°. Naturaleza de los Bienes Comunes.** Los bienes, los elementos y zonas del Conjunto Residencial consagrados y establecidos en el artículo 22 del reglamento de propiedad horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

**ARTICULO 11°. Modificaciones y mejoras en los Bienes Comunes.** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>23</b> de <b>59</b>

físicas en los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH se observará el siguiente procedimiento:

**1.** Una vez la Asamblea General de propietarios; hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación; previo a su ejecución a través del contratista idóneo.

**2.** Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas de las áreas comunes, no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea, se deberá presentar el respectivo proyecto por parte del Consejo a la Asamblea General del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el Capítulo VIII, artículo 31 en la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal y su atención se realizará con los recursos destinados en el presupuesto fijado por la Asamblea de Propietarios y deberá ser ejecutado de forma inmediata por parte de la administración con la supervisión del Consejo de Administración.

**PARÁGRAFO.** No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá convocar de forma inmediata en un término No superior a dos días calendario a la Asamblea Extraordinaria de Propietarios para que aprueben la reparación con cargo

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>24</b> de <b>59</b>


inicialmente al Fondo para Imprevistos establecido conforme lo establece el artículo 35 de la Ley 675 de 2001; en caso que dicho fondo sea insuficiente para atender tal asunto, se deberá aprobar por parte de la Asamblea de Propietarios, una expensa extraordinaria para atender dicho imprevisto y con ello proceder por parte de la administración a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

**ARTICULO 12°. Modificaciones en el goce de los bienes comunes.** La Asamblea General del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, conforme lo establece el artículo 30 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal en concordancia al artículo 46 de la Ley 675 de 2001. En ningún momento la asamblea podrá deliberar o decidir sobre asuntos o derechos relativos a la propiedad privada.

### **APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LAS ÁREAS COMUNES**

**ARTÍCULO 13°.** Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios, con lo cual podrá imponérseles el pago de expensa común adicional o canon, con el objeto de fijar ingresos en condiciones de justicia y equidad; conforme lo determina el artículo 72 de la Ley 675 de 2001.




	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>25</b> de <b>59</b>

**PARÁGRAFO 1º.** La explotación económica de los Bienes comunes, está definida al aprovechamiento del salón social y del arrendamiento de los parqueaderos para uso comunal. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos o expensas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH. Los ingresos provenientes por la explotación económica de los bienes comunes no desvirtúan su condición de persona jurídica sin ánimo de lucro de conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO 2º.** La explotación económica de los bienes comunes, derivada por la prestación del servicio de alquiler por horas, días o meses de parqueaderos comunales a personas naturales o jurídicas no propietarios en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, dará lugar al cobro del IVA equivalente al 16% por dicho servicio de parqueadero, conforme lo estipula el artículo 47 de la ley 1607 de 2013, por tal razón se le dará el nombre de mantenimiento de adoquines.

#### **CAPITULO IV - DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

**ARTÍCULO 14º. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** Conforme lo establece el artículo 34 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal, los propietarios de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, estarán

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>26</b> de <b>59</b>

obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales y los establecidos por la Asamblea General de Propietarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.


Las expensas o cuotas extraordinarias, estarán a cargo de los propietarios de las unidades privadas, de acuerdo a su destinación específica.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARÁGRAFO 2º.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**ARTÍCULO 15º. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** Conforme lo establece el artículo 37 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal, El retardo en el cumplimiento del pago de expensas ordinarias o extraordinarias fijadas por la Asamblea de

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> X_ NO <input type="checkbox"/> __	
		Página <b>27</b> de <b>59</b>

Propietarios en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, causará intereses de mora, al día siguiente de transcurridos los treinta días (30) calendario de cada mes, equivalentes a una y media (1 ½) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera.


**PARÁGRAFO.** Conforme lo establece el artículo 37 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal, mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la cartelera de la oficina de administración en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora, la publicación referida en el presente párrafo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

## **CAPITULO V - ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

Conforme lo establece el artículo 45 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 reglamento de propiedad horizontal, los órganos de dirección y administración de la persona jurídica se enuncian de conformidad con el subsiguiente:

**ARTÍCULO 16°. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a:


1. La Asamblea General de propietarios
2. Al consejo de administración
3. Al administrador del conjunto.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>28</b> de <b>59</b>

**ARTICULO 17°. La Asamblea General.** Conforme lo establece el Capítulo XII artículo 47 de la escritura pública Número 3622 del 23 de Agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, la Asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de las unidades privadas. A ella podrán asistir con derecho a voz y voto los propietarios o sus apoderados. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser otro propietario. Esta delegación se debe hacer mediante poder mediante escrito dirigida al Administrador o al presidente de la Asamblea y solo podrá ser válida para la reunión que la motiva.


**Poderes especiales.** El propietario puede otorgar poder especial a un tercero, para que pueda postularse para integrar el Consejo de Administración, Comité de Convivencia o presidente, secretario o miembro de comisión verificadora en la Asamblea de propietarios.

**PARAGRAFO:** La Asamblea es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. La Asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, 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 de dirección y administración. Las copias autenticadas de las actas prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas y multas vencidas de los propietarios.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>29</b> de <b>59</b>

**ARTÍCULO 18°. NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001 como sometimiento al régimen para la Propiedad Horizontal mediante el reglamento de propiedad horizontal vigente y en cumplimiento de éste. La Asamblea General de Propietarios tendrá como funciones adicionales a las consagradas en el artículo 48 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:


1. Definir la explotación económica de los bienes comunes, cuyos ingresos harán parte del presupuesto establecido en el presupuesto para la vigencia.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año o período inferior según se determine.
3. Definir y renovar cada período, el valor y escala de sanciones por incumplimiento a obligaciones No pecuniarias, que se tasará por expensas comunes ordinarias conforme la Ley 675 de 2001.
4. Por virtud del presente reglamento interno y sana convivencia; se delega en el consejo de administración, el estudio y aprobación de las sanciones por obligaciones No pecuniarias (multas) a los propietarios o residentes de las unidades privadas que de conformidad con este reglamento ameriten dicha sanción previa la aplicación del debido proceso establecido en éste reglamento. En caso de solicitud de impugnación a la sanción impuesta por parte del consejo de administración, dicha solicitud será revisada definida por la Asamblea de Propietarios, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>30</b> de <b>59</b>


**PARÁGRAFO 1º.** Para la asamblea general ordinaria de propietarios; los propietarios de cada bloque del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, en forma independiente escogerán sus representantes para ser elegido por la asamblea general bien sea para integrar el consejo de administración y/o comité de convivencia.

**ARTÍCULO 19º. REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.** Como la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, no reglamenta el desarrollo de las asambleas, mediante este instrumento se implementa que para el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH; se seguirá el siguiente procedimiento para la organización y desarrollo de la sesión:

1. El presidente de la Asamblea, es el director del Debate, solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.
2. La Secretaría de la Asamblea, tiene las siguientes funciones.
  - a). Asignar el orden de derecho al uso de la palabra, e informar al Presidente de la Asamblea.
  - b). Llevar el orden de las intervenciones de los propietarios en la sesión.
  - c). Redactar y elaborar el acta.
  - d.) Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirán levantando la mano, para que sean anotados por la Secretaría, y posterior el Presidente de la Asamblea la concederá en el respectivo orden.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>31</b> de <b>59</b>

3. La persona que haya obtenido el uso de la palabra, debe indicar su nombre, número de apartamento e interior.
4. Cada participante de la Asamblea, puede hacer uso de la palabra hasta por dos minutos en cada tema; no podrá por ningún motivo hacer uso de la palabra, más de dos veces en cada tema.
5. Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la Asamblea, y no a una o unas personas determinadas, ni entablar diálogos con ellos; la exposición de pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa; evitando las discusiones inútiles y el lenguaje ofensivo y violento.
6. El orador que este en el uso de la palabra, no podrá ser interrumpido por nadie, sólo el Presidente de la Asamblea, y esto cuando se esté saliendo del tema o las circunstancias así lo ameriten.
7. Las proposiciones para ser debatidas y sometidas a votación, deben ser elaboradas por escrito, debidamente firmadas y dirigidas al Presidente de la Asamblea; y la secretaría tomará nota para el acta.
8. De conformidad con la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad, el sistema de votación para las decisiones económicas puestas en consideración en la Asamblea, se realizará por el sistema de coeficientes, para los demás tipos de decisiones No económicas será por el sistema nominal o simple.
9. Se nombrará a dos propietarios, procedan a la verificación del Quórum. Al terminar la reunión, se llamará nuevamente a lista y las personas que no se encuentren se les iniciará el proceso para la aplicación de la sanción económica por inasistencia, equivalente a la mitad de la cuota de administración.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>32</b> de <b>59</b>

**10.** No se permite la entrada al recinto de la Asamblea, a personas embriagadas o con sustancias alucinógenas, ni a menores de edad.


**ARTÍCULO 20°. ACTAS DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.** Conforme lo consagrado el artículo 57 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para integrar comisión para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.




	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>33</b> de <b>59</b>

Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**PARAGRAFO 1º: IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** Conforme lo consagrado el artículo 59 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, el administrador o cualquier copropietario, podrá impugnar las decisiones de la asamblea cuando no se ajusten a la ley o al reglamento de propiedad horizontal. Este solo podrá hacerse dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de publicación de la respectiva acta. Estarán legitimados para impugnar las decisiones los propietarios que hubieren votado negativamente a la misma, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. El propietario que impugne debe estar al día en la totalidad de las deudas vencidas con el Conjunto Residencial ALAMEDA 181 PH o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

## **CAPITULO VI - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

**ARTICULO 21. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN:** Conforme lo consagrado el Capítulo XIII de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Los miembros que conformen el Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH serán elegidos anualmente por


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>34</b> de <b>59</b>

votación escrita, por el sistema de cociente electoral. El consejo de Administración, estará integrado por un número impar de propietarios y sus delegados y que integrarán dicho órgano compuesto por cinco (5) miembros principales y sus respectivos suplentes; los cuales deberán ser mandatarios de personas titulares de dominio o apoderados generales constituidos mediante escritura pública, y para integrar dicho órgano los inmuebles que representan deben estar y permanecer a paz y salvo en el pago de expensas con la administración del Conjunto.

**PARAGRAFO 1º:** Los integrantes del Consejo de Administración, administrador y demás órganos administrativos del Conjunto, que hayan sido cuestionados por los entes de control, la administración o Asamblea General de Copropietarios, por malos manejos de dinero y/o abuso de confianza y/o posibles falsedades en documentos y/o faltas de ética y a las buenas costumbres, no podrán hacer parte de los órganos de dirección ni de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

**PARAGRAFO 2º:** Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos a Ad-honorem. Toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

**PARÁGRAFO 3º:** Como en la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal no habla sobre la pérdida de la calidad de Consejero principal, la inasistencia a tres sesiones ordinarias consecutivas del órgano, o la mora por un período en el pago de las expensas comunes a cargo de la unidad de dominio particular que representa, o que se demuestre que no es propietario y no tiene poder notariado, dará lugar al integrante del Consejo de Administración, la pérdida de la calidad de miembro


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>35</b> de <b>59</b>

principal del consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

**PARÁGRAFO 4º: ACTAS DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO:** De todas las reuniones del Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el presidente y el secretario del Consejo de Administración; y se deberán registrar en el Libro de Actas de la Copropiedad y deberán ser publicadas en las condiciones que fije el Reglamento de Propiedad Horizontal.


**ARTÍCULO 22º. QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Conforme lo consagrado el artículo 61 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, el consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH como cuerpo colegiado, deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 23º. FUNCIONES.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal y adicional desarrollará las funciones del consejo de administración del conjunto


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>36</b> de <b>59</b>

residencial ALAMEDA 181 PH, que solamente se referirán a los asuntos que interesen o afecten a todos los propietarios a saber:

1. Presentar a la Asamblea el Reglamento interno del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la reforma y goce de los mismos.
2. Proponer a la Asamblea la realización de mejoras, obras y reparaciones o la construcción parcial o total del conjunto y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios.
3. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas.
4. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.
5. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio, salvo que sean potestativos de definir por parte de la Asamblea de Propietarios.
6. Examinar en primera instancia las cuentas, el balance y demás estados financieros, presupuesto y ejecución presupuestal o informes que presenta la administración y que se han de presentar a la consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que estime acertadas en relación con saldo y con utilidades extraordinarias para mejoras de los bienes comunes.
7. Autorizar en cada caso al Administrador para efectuar reparaciones de los bienes comunes hasta por cinco (5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
8. Decidir y dar orden al Administrador sobre transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>37</b> de <b>59</b>

9. Convocar por conducto del administrador a las Asambleas ordinarias o extraordinarias.
10. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.
11. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en las fechas que se determinen.
12. Notificar a los propietarios o arrendatarios de bienes privados, por los medios que señala el respectivo reglamento interno, las sanciones impuestas en su contra por incumplimiento de obligaciones previstas en la ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal vigente.
13. Imponer en primera instancia por disposición de la Asamblea de Propietarios, establecido en el presente reglamento interno para uso de bienes comunes y sana convivencia; las respectivas sanciones económicas por obligaciones No pecuniarias o multas a los copropietarios, residentes o arrendatarios por el incumplimiento de obligaciones.
14. Los órganos de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, de conformidad con las funciones a ellos asignadas, deberán constantemente elaborar planes sobre políticas de higiene, seguridad, salubridad, y medio ambiente en todas las áreas del conjunto, de esta manera, velarán por el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad, y actuarán como instrumento de vigilancia y control de los programas que se adelanten en ejercicio de sus actividades, de igual manera, vigilarán el cumplimiento de las normas policivas a que están obligados los propietarios y ocupantes del inmueble.


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>38</b> de <b>59</b>

## **CAPITULO VII - DEL ADMINISTRADOR DEL Conjunto Residencial ALAMEDA 181 PH.**

**ARTÍCULO 24°. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.** Conforme lo consagrado el artículo 63 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, ejercerá la representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderán a un administrador designado por la Asamblea de Propietarios o por el Consejo de Administración conforme lo estipula el artículo 63 del Reglamento de Propiedad horizontal escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010, 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 y reglamento interno.


**PARÁGRAFO PRIMERO.** El nombramiento y designación para proveer el cargo de administrador podrá estar en cabeza del Consejo de Administración, siempre y cuando la Asamblea de Propietarios le atribuya al Consejo de administración la facultad en el nombramiento del Administrador conforme lo estipula el numeral 3 del artículo 62 del Reglamento de Propiedad horizontal escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>39</b> de <b>59</b>

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea general de propietarios de la sesión en la que se designa al administrador, o actuará como representante de la copropiedad, el presidente del Consejo de Administrador en el evento que sea facultado el consejo de administración por delegación para tal designación.

**ARTÍCULO 25°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Las funciones de éste corresponden a las consagradas en el artículo 64 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, adicional a las consagradas mediante este instrumento se fijan funciones adicionales y corresponderán a:


1. Intentar acuerdos conciliatorios entre los propietarios y tenedores de unidades de dominio particular que incumplan los postulados en materia de convivencia consagrados en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las multas y obligaciones pecuniarias ocasionadas por sanciones impuestas por el consejo de administración y / o la Asamblea de propietarios a los propietarios o tenedores de unidades privadas que contravengan los lineamientos del presente reglamento.
3. Acudir a autoridad judicial, policiva o administrativa, en protección de los derechos de los propietarios y/o residentes sobre el uso de los bienes comunes,

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>40</b> de <b>59</b>

o por hechos que alteren la tranquilidad de los residentes y habitantes en el Conjunto.

4. Establecer una adecuada demarcación de las áreas del conjunto, incluyendo la zona de circulación, ubicación de máquinas y equipos contra incendio, áreas de evacuación etc.
5. La maquinaria y equipos de prevención de riesgos estarán a su cargo y deberán ser resguardados con dispositivos de seguridad para evitar el acceso accidental a los mismos.
6. Elaborar planos por sectores del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH donde se indique la ubicación del equipo contra incendio y vías de evacuación.
7. Elaborar un archivo para el equipo contra incendio, con una ficha para cada extintor que contendrá la siguiente información; Clase de extintor; fecha de compra; capacidad; fecha de prueba hidrostática, fecha de recarga; número de identificación interna y ubicación.
8. Realizar la selección y distribución de extintores, con el fin de que todas las áreas del inmueble se encuentren adecuadamente protegidas contra el riesgo de incendio.
9. Dar permisos especiales a las personas contratadas para realizar labores de mantenimiento prevención de riesgo de cualquier naturaleza etc.; para ello la junta verificará las condiciones del área, la urgencia de las labores y las medidas de seguridad tomadas por el contratista en el ejercicio de las labores encomendadas.
10. Velar porque los equipos que ingresen al inmueble tengan un peso que no afecten o puedan atentar contra la estructura del CONJUNTO RESIDENCIAL



	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	

ALAMEDA 181 PH, en caso de conflicto, esta será dirimida por la asamblea general.

**11.** Propender por la preparación de los ocupantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH para las emergencias, evacuaciones, y combates de incendio, primeros auxilios, rescate y vigilancia; para ello contar con el personal asesor en ese campo, tales como la cruz roja, o el cuerpo de bomberos.


**12.** Mantener un programa permanente de motivación del personal y ocupantes en general del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH hacia la seguridad y salubridad mediante carteleros de seguridad familiar e higiene, carteles, charlas etc., con la colaboración cuando las necesidades lo exijan, de organismos asesores.

**13.** Colaborar con la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración; en la vigilancia para el estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer ante la Asamblea de propietarios, las irregularidades y si es el caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.

**14.** Presentar, coordinar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación en las áreas comunes del conjunto.

**15.** Contratar y mantener las pólizas de seguros contra incendio y terremoto por el valor real de los bienes de uso o servicio común, conforme el presupuesto aprobado para tal fin, por la Asamblea de Propietarios.

**16.** Definir en coordinación con el Consejo de Administración; los manuales de procedimientos para el personal de portería, aseo y mantenimiento.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>42</b> de <b>59</b>

**17.** Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes haciendo efectuar su limpieza en los días y horarios estipulados, al personal designado para tal fin.


**18.** Llevar bajo su dependencia y responsabilidad el Libro de Registro de Propietarios.

**19.** Mantener actualizada la información de cada propietario, como mínimo con la siguiente información: La relación completa de nombres, documentos de identidad, direcciones domiciliarias y laborales, teléfonos domiciliarios y laborales, actividad económica o profesional, registro de los vehículos, con número de placa, marca, color, de cada propietario o sus familiares y en general de los residentes, en caso de arriendo la misma información de la persona o personas que hayan tomado el inmueble.

## **CAPITULO VIII - DEL REVISOR FISCAL DEL Conjunto Residencial ALAMEDA 181 PH.**

**ARTÍCULO 26°.** Conforme lo consagrado el artículo 66 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, El CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, de uso residencial contará con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios.


**PARAGRAFO PRIMERO.** Por virtud del artículo 66 del reglamento de propiedad horizontal y en concordancia con la Ley 675 de 2001, el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>43</b> de <b>59</b>

**PARAGRAFO SEGUNDO: Incompatibilidad:** El revisor no podrá ser socio del Administrador ni pariente que éste dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, ni empleado en los negocios del Administrador, podrá ser propietario de bienes privados en el conjunto, pero siempre y cuando no existan circunstancias que pueda restarle independencia en sus conceptos o actuaciones con el administrador o con el consejo de administración.

**ARTÍCULO 27°. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.** Conforme lo consagrado el artículo 67 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, las funciones como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y el Código de Comercio en su artículo 206 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las siguientes:

- a. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, se ajusten a la Ley, a las prescripciones del reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de administración.
- b. Velar por que se lleve regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo de administración, y por qué se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.
- c. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración.


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>44</b> de <b>59</b>

- d. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Asamblea, al Consejo de Administración o a la administración, según el caso, de las irregularidades que se llegaren a presentar en el funcionamiento de la copropiedad.
- e. Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración.
- f. Certificar con su firma los balances y demás estados financieros que se produzcan con su dictamen o informe correspondiente.
- g. Cumplir las demás funciones que le señalen las leyes y las que siendo compatibles con las anteriores le encomiende La Asamblea.

## CAPITULO IX - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**ARTICULO 28°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Conforme lo estipula el artículo 68 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, 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 del 2001 y del presente reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

**PARAGRAFO 1° COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Conforme el artículo 68 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, cuando se presente una controversia que pueda surgir


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>45</b> de <b>59</b>

con ocasión de la vida en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad por la asamblea general de propietarios, 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 de convivencia y la participación en él será ad-honorem.

**PARAGRAFO 2º. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Conforme el Capítulo XIV, artículo 2 del Manual de Convivencia, el Comité de Convivencia, desarrollará adicionalmente las siguientes funciones:

**1.** Una vez notificado por la Administración, sobre la ocurrencia de una situación en la cual requiera su intervención, los integrantes del Comité procederán a citar al infractor, a una reunión con éste en primera instancia, y se escucharán sus descargos frente a los hechos en los cuales se encuentre involucrado sobre los cuales exista un incumplimiento a los principios de sana convivencia en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, en el cual solicitarán al infractor el compromiso de corregir la conducta que generó la infracción, para lo cual sobre esta reunión se dejará constancia escrita en un acta, suscrita entre los participantes. Cuando el infractor sea un residente no propietario de un inmueble, en la citación se invitará al propietario del respectivo inmueble.

**2.** En caso de reincidencia en la conducta o infracción por parte del mismo propietario o residente; el Comité de Convivencia procederá a citarlo nuevamente a una reunión en la cual se escucharán sus descargos frente a los hechos que generaron la reincidencia y en caso procedente se solicitará al infractor la reconvención sobre la conducta generada, y los miembros del comité de convivencia, conforme el análisis a la situación presentada con el

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>46</b> de <b>59</b>

infractor, oficiaran al Consejo de Administración, para que analicen los hechos ocurridos y se proceda según el juicio del consejo de administración a iniciar las acciones sancionatorias pertinentes.


**3.** El comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

**4.** Los Comités de Convivencia deben prepararse para desarrollar una labor de concientización en su comunidad, sobre la importancia de mejorar habilidades para resolver las diferencias, dentro de un esquema de tolerancia y convivencia pacífica, sin el uso de la violencia.

**5.** Los integrantes del Comité de Convivencia, se comprometerán a fortalecer el conocimiento, técnicas y habilidades para resolver conflictos y negociar a la vez, establecer un lenguaje, lineamientos y estrategias comunes que permitan a las personas comunicarse entre sí de manera expedita y eficiente en el desarrollo de sus relaciones, para así prevenir y resolver conflictos.

**PARÁGRAFO 3º.** El Comité de Convivencia en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH consagrado artículo 68 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**PARÁGRAFO 4º. SOLUCION ALTERNATIVA DE CONFLICTOS Y JURISDICCION EXTERNA.** Conforme el numeral segundo del artículo 68 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, así como las disposiciones en lo consagrado en el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 1564 de 2012 – Código

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>47</b> de <b>59</b>


General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## **CAPITULO X - DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

### **NO PECUNIARIAS**

**ARTÍCULO 29°. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** Conforme el artículo 69 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente reglamento interno del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, por parte de los propietarios, residentes, tenedores de los bienes de dominio particular o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 1.** Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 2.** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no 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 a cargo del infractor.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI_X_ NO __	
		Página <b>48</b> de <b>59</b>

**3.** Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salón comunal, parqueadero asignados en zona común y parqueaderos de visitantes.


**PARÁGRAFO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

## CAPITULO XI - IMPOSICIÓN DE SANCIONES

**ARTÍCULO 30°.** Conforme el artículo 70 de la escritura pública Número 3622 del 23 de octubre de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento interno, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**ARTÍCULO 31°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** Conforme el artículo 71 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.




	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>49</b> de <b>59</b>

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1o. del artículo 18 de la ley 675 del 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

**ARTICULO 32°.** Revisión, reposición é Impugnación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. Conforme el artículo 72 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, una vez impuesta la sanción, el infractor tendrá un plazo de 5 días hábiles para solicitar la revisión o reposición de la sanción impuesta, por comunicación escrita ante el Consejo de Administración; argumentando las razones para tal efecto; a lo cual el Consejo de Administración tendrá un término de ocho días hábiles para analizar y proceder a adoptar la decisión de dar curso a la revisión o No; la decisión final del Consejo de Administración será notificada al infractor y a la administración para lo pertinente.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso que una vez tramitada por parte del Consejo de Administración la respectiva revisión, dentro del término de cinco días hábiles posterior a la notificación de la decisión sobre la revisión; el infractor podrá solicitar la reposición de la sanción impuesta indicando los motivos de esta solicitud; para lo cual el Consejo de Administración convocará a la Asamblea de Propietarios de forma extraordinaria, para que delibere la solicitud de reposición por parte del infractor y decida la ratificación o derogación de la sanción impuesta, en sujeción al debido proceso establecido en la Ley 675 de 2001.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>50</b> de <b>59</b>


**PARAGRAFO SEGUNDO:** En todo caso cualquier propietario podrá impugnar las decisiones sobre la imposición de sanciones a obligaciones no pecuniarias, las cuales se darán conforme el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, así como las disposiciones en lo consagrado en el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## CAPITULO XII - REGIMEN SANCIONATORIO INTERNO

**ARTICULO 33º.** Para la imposición de multas y sanciones, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El procedimiento a seguir es el siguiente: En las causales previstas por el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente reglamento y las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de las competencias contempladas en el Reglamento de Propiedad horizontal, y nombrado por parte de la Asamblea General los integrantes del Comité de Convivencia, cuando puede mediar el llamado de atención escrito como primera instancia, se notificará por la Administración al infractor, se citará a éste por parte del Comité de Convivencia para el llamado de atención en primera instancia.

2. En caso de reincidencia en la infracción, el Comité de Convivencia y de acuerdo al informe que entregue la Administración, procederá a citar por segunda vez al infractor para hacer la reconvención sobre la conducta, y procederá a publicar en la cartelera de la administración de la conducta del infractor indicando la fecha y detalle, nombre del infractor y la indicación de la Unidad Privada; de conformidad con la Ley 675 de 2001.


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>51</b> de <b>59</b>

**3.** En caso de que el infractor reincidida nuevamente, la Administración y el Comité de Convivencia, notificaran de esta conducta al Consejo de Administración , que a razón de la facultado otorgada por la Asamblea de Propietarios y consagrada en el presente reglamento, procederá a citar al infractor a descargos, y de acuerdo al análisis del caso, en sesión el consejo someterá a votación la imposición de la sanción pecuniaria o multa de acuerdo a la escala de sanciones establecida en el presente reglamento.

**4.** Una vez impuesta la sanción, el Consejo de Administración dejará constancia en la respectiva acta de la decisión adoptada, procederá a notificar por escrito al infractor y publicará en la cartelera la sanción impuesta y los hechos que la ocasionaron; así mismo la administración procederá a facturar la sanción y procederá al cobro de esta.

Cuando el infractor solicite conciliación, se convoca a reunión con la participación del Consejo de Administración, un delegado del Comité de Convivencia, la Administración y el infractor, para llegar a acuerdos de pago entre las partes. Finalmente se elabora un documento en el que consten los antecedentes, los compromisos que adquiere el infractor y la forma de pago. El pago o pagos de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, se cobrarán en las fechas estipuladas en la reunión de conciliación y acta respectiva.

**ARTICULO 34°.** El cobro de las multas se llevará a cabo mediante resolución del consejo de Administración, copia de la cual se remitirá al infractor, quien deberá firmarla en señal de recibido y en caso de negarse a ello, bastará con la firma de un testigo. Cuando el infractor solicite conciliación, se convoca a

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>52</b> de <b>59</b>


reunión con la participación del Consejo de Administración, un delegado del Comité de Convivencia, la Administración y el infractor, para llegar a acuerdos de pago entre las partes. Finalmente se elabora un documento en el que consten los antecedentes, los compromisos que adquiere el infractor y la forma de pago. El pago o pagos de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, se cobrarán en las fechas estipuladas en la reunión de conciliación y acta respectiva.

**ARTICULO 35°.** Cuando la violación del presente Reglamento constituya una posible contravención policiva o delito, la administración o copropietario afectado efectuará la respectiva denuncia ante la Autoridad competente.

**PARAGRAFO:** La no cancelación oportuna de las multas, acarrea los intereses de mora reglamentados por la ley 675 del 2001 propios de cualquier deuda de Administración, en caso de negativa a la cancelación dentro del límite establecido, se procederá al cobro Jurídico de conformidad con el presente reglamento de propiedad horizontal y la copia de la resolución respectiva, causará mérito ejecutivo.

**ARTICULO 36°. Destinación de multas:** Los valores recaudados por concepto de multas, serán destinados al fondo de Imprevistos del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

**ARTICULO 37°. Limitación de servicios:** Además de las sanciones previstas en este reglamento interno, tendrá el Administrador mientras no medie un convenio de pago, la facultad de suspender los servicios y uso de bienes comunes No esenciales para aquellas personas que se encuentren en mora

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>53</b> de <b>59</b>

con una (1) cuota vencida, la no prestación de los servicios de Administración, a saber:


1. El no ingreso del vehículo al parqueadero asignado de zonas comunes.
2. El no alquiler del salón comunal.
3. Los domicilios se entregaran únicamente en la portería del Conjunto.
4. No podrá hacer uso de los parqueaderos para visitantes.
5. No podrá hacer uso de la cartelera del conjunto.
6. No podrá hacer uso de los casilleros, su correspondencia será llevada a una caja con el nombre de morosos.

**PARAGRAFO 1º.** La suspensión de los mencionados servicios se notificará por escrito con quince días (15) de anticipación y no exime al propietario o residente del cumplimiento de sus obligaciones económicas.

**PARAGRAFO 2º.** La suspensión justificada de determinados servicios no dará lugar a indemnización por perjuicios.

### **CAPITULO XIII - CLASES DE FALTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS, ESCALAS DE SANCIONES**


**ARTICULO 38º.** Conforme el artículo 73 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, no obstante lo dispuesto en el anterior capítulo el administrador podrá iniciar las acciones policivas que de acuerdo con el Código Nacional de Policía, Código de Policía de Bogotá D.C. y lo consagrado en el Código de Procedimiento Penal vigente

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>54</b> de <b>59</b>

en el momento del proceso. Estas acciones judiciales en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad y salubridad y estética del conjunto o buen nombre de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento interno; se clasifican por su gravedad en: faltas leves y faltas graves.

**ARTICULO 39°. FALTAS LEVES:** Conforme el numeral 2 del artículo 73 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, adicional a las consagradas en el reglamento se consideran faltas leves aquellas actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás, que se deriven del uso inapropiado dentro de las respectivas unidades de dominio particular o en los bienes y áreas comunes.

1. Emisión de humo polvillo o exhalaciones nocivas. Los olores nocivos procedentes de estufas, hornos, chimeneas etc.
2. Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras.
3. Los ruidos y las vibraciones producidas por maquinaria y equipo que se trabajen en la noche.
4. La violación de cualquiera de las normas sobre tenencia y control de animales domésticos
5. Las molestias originadas por música estridente, ruidos por instrumentos musicales, aparatos de sonido o de limpieza y/o fiestas escandalosas.


	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>55</b> de <b>59</b>

6. La limpieza de alfombras contra las paredes de los pasillos y zonas comunes.
7. Dejar las basuras, periódicos, botellas, u otros elementos en sitios o recipientes inadecuados en los pasillos, que molesten a los vecinos.
8. Arrojar inmundicias desde las ventanas a los patios o zonas comunes.
9. No permitir la entrada al administrador o personal de reparaciones a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan.

En general, todas aquellas actividades o incumplimiento de las obligaciones de los copropietarios o arrendatarios (ver capítulos de reglamentaciones especiales), que atenten contra las condiciones higiénicas y de seguridad del conjunto que constituyan molestia para la salud y tranquilidad de los ocupantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.


**ARTICULO 40°. FALTAS GRAVES:** Conforme al numeral 1 del artículo 73 de la escritura pública Número 3622 del 23 de agosto de 2010 del reglamento de propiedad horizontal, adicional a las consagradas en el reglamento de propiedad horizontal se consideran faltas graves las que constituyen aquellos actos que por estar prohibidos en el reglamento de propiedad horizontal y reglamento interno atentan de manera grave sobre el conjunto residencial y sus habitantes, que se deriven del uso inapropiado dentro de las respectivas unidades de dominio particular o en los bienes y áreas comunes.

1. Cambiar el uso de vivienda familiar para otro destino y uso.
2. Desarrollar actividades peligrosas tales como:
  - a. Mantener explosivos en las instalaciones de los apartamentos o zonas comunes.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>56</b> de <b>59</b>

- b.** Mal manejo de hornos de alta temperatura.
  - c.** Infiltración de aguas por obras realizadas
  - d.** Almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables
- 3.** Desarrollo de actividades que puedan producir daños materiales en la estructura de las edificaciones.
- 4.** Actividades inmorales: El enajenar o conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres tales como:
- a.** Establecimientos de prostitución.
  - b.** Distribución y ventas de licor y drogas alucinógenas, y consumo en las áreas comunes
- 5.** La excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de la construcción.
- 6.** La elevación de nuevos pisos u obras en los primeros pisos y últimos del conjunto.
- 7.** Las alteraciones en balcones, fachadas y lugares exteriores y la construcción de salidas a zonas comunes y/o jardines no autorizadas por la asamblea general de copropietarios.
- 8.** Hacer manipulaciones y conexiones eléctricas indebidas a los contadores de luz de los apartamentos que conlleva a materializar el posible delito de fraude por robo de energía.
- 9.** No hacer uso de la tarjeta de control de acceso peatonal o vehicular asignada por la administración.



	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>57</b> de <b>59</b>


En general, desarrollar cualquier actividad no consignada en los numerales anteriores, que comprometa la seguridad y/o solidez de las edificaciones o que constituya grave riesgo para la tranquilidad y salubridad de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

**ARTICULO 41°.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en este reglamento interno y clasificadas en los artículos anteriores como faltas leves o graves por parte de los propietarios, tenedores o terceros que a cualquier título ocupen bienes privados dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, dará lugar a sanciones que serán impuestas por el Consejo de Administración respetando los procedimientos aquí contemplados, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación; valorándose igualmente la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes y atendiendo finalmente criterios de proporcionalidad de las sanciones de acuerdo con la gravedad de las infracciones, el daño ocasionado y la reincidencia.

En consecuencia se aplicarán los siguientes valores a las sanciones:

**ARTICULO 42°. Sanciones para faltas leves contra el reglamento.**

**1.** Para su aplicación se hará el llamado de atención por escrito o verbal (de acuerdo a las circunstancias de modo, tiempo y lugar), en el cual el administrador amonestará al residente sobre el incumplimiento del reglamento en el punto tratado, indicando un plazo inmediato o perentorio para que cese la imprudencia de sus actos y se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>58</b> de <b>59</b>

2. Imposición de la multa, que será la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) del valor de las expensas ordinarias mensuales vigentes, por el incumplimiento del reglamento de las faltas leves a cargo del infractor.

3. La publicación en la cartelera de información del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, el nombre en la lista de infractores al reglamento, donde se indique el acto que ocasiona la amonestación.


**PARAGRAFO:** Una reincidencia por el incumplimiento del reglamento interno respecto a faltas leves se sancionara con una (1) vez el valor de las expensas ordinarias mensuales vigentes a cargo del infractor.

**ARTICULO 43°.** Sanciones aplicables para faltas graves contra el reglamento: Por estar poniendo en peligro la solidez y seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, o la salubridad y seguridad de sus habitantes, estas conductas se deben corregir en forma inmediata.

1. Inicialmente el administrador pasará una amonestación por escrito indicando claramente al infractor su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. La comunicación debe indicar un plazo máximo de uno (1) día para que cese su conducta incorrecta.

2. Imposición de la multa, que será una y media ( $1\frac{1}{2}$ ) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales vigentes, por el incumplimiento del reglamento de las faltas graves a cargo del infractor.

3. La publicación en la cartelera de información del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 PH, el nombre del infractor con identificación indicando claramente el acto que ocasiona la sanción.

	<b>REGLAMENTO INTERNO PARA USO DE LOS BIENES COMUNES Y SANA CONVIVENCIA</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-02</b>	Fecha Versión: Junio de 2017 Fecha Impresión: Junio de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>59</b> de <b>59</b>

**PARAGRAFO:** Una reincidencia por el incumplimiento del reglamento interno respecto a faltas graves se sancionara con dos (2) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales vigentes a cargo del infractor.