

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H.

MANUAL DE CONVIVENCIA

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los copropietarios como por los residentes del CR Terrazas de San Diego y sus visitantes. El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H. Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

1. REFERENTES LEGALES

Este manual se fundamenta en la normativa vigente que regula la propiedad horizontal en Colombia.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 675 de 2001 sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- Ley 1098 de 2006 - Código de Infancia y Adolescencia.
- Ley 746 de 2002 - Regulación de animales potencialmente peligrosos.
- Decreto 768 de 2025
- Sentencias de la Corte Constitucional relacionadas con el régimen de propiedad horizontal.
- Estas disposiciones proporcionan el marco jurídico que regula la convivencia, el uso de bienes comunes y las facultades de los órganos de administración.

2. PRESENTACIÓN

El presente manual tiene por objeto la convivencia armónica y pacífica de la comunidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH.**, de la que se exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia.

Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el Reglamento Interno de Convivencia de cada una de las copropiedades y en la Ley 675 de 2001, que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, en el Comité de Convivencia y por último en el Consejo de Administración, antes de pasar a cualquier instancia judicial.

Estas son las tres instancias con que cuentan los residentes para debatir los conflictos relacionados con la copropiedad y las sanciones que se impongan a estos. El orden será:

- Primera instancia y debido proceso: la Administración
- Segunda instancia, apelación de la decisión: Consejo de Administración. Contra la decisión inicial procede recurso ante el Consejo de Administración, el cual actuará como única instancia de revisión interna. El Comité de Convivencia no constituye instancia de apelación ni revisión, y actúa únicamente como mecanismo conciliatorio voluntario.

Es un trabajo de cooperación de todos los residentes y la Administración, velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Este manual es un conjunto de sencillas normas que regulan la CONVIVENCIA, tratando de armonizar el comportamiento, la disciplina y la conducta social de todos los residentes, para evitar la confrontación mayor o menor entre ellos, y cuyo objetivo es consagrar a través de todo este texto, la regla de oro de toda la comunidad, **QUE ES EL RESPETO POR EL OTRO.**

El Reglamento Interno de Convivencia se aplica a todos los residentes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

CAPÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES

Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario o residente, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos.

1. DERECHOS

Los derechos de los residentes están diseñados para garantizar una convivencia armónica y el disfrute de los espacios compartidos. Entre estos se incluyen:

- Cada copropietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder su tenencia a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble.
- El copropietario tiene derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes, si lo hace según su naturaleza y destino ordinarios, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.
- Solicitar la imposición de multas o sanciones que la ley prevea para los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.
- Gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, celaduría, mantenimiento de jardines, y las demás zonas comunes contemplados en el reglamento de propiedad horizontal.
- Participar e intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de copropietarios con derecho a voz y voto, de igual forma tiene derecho a convocar a Asamblea Extraordinaria directamente cuando las necesidades urgentes e imprevistas así lo exijan, siempre y cuando cumpla con la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
- Elegir y ser elegido Miembro del Consejo de Administración, o del Comité de Convivencia.

- Presentar al Consejo de Administración planes y programas que propendan por el bienestar de la comunidad.
- Solicitar ayuda y orientación a la administración, al Comité de Convivencia, y de ser necesario al Consejo de Administración, para resolver casos relacionados con la paz, tranquilidad y la vida en comunidad.
- Disentir, cuando no se encuentre claridad en la aplicación de las normas o en las decisiones de la administración y/o del Consejo de Administración.
- Presentar solicitudes a la Administración y recibir respuesta por parte de la Administración con un tiempo máximo de respuesta que no exceda el contemplado en las leyes que regulan la materia, preferiblemente dentro de los quince (15) días calendario siguientes, contados a partir del día siguiente a la recepción de la solicitud.
- Conocer el coeficiente de representación, el cual consta en el reglamento de propiedad horizontal.
- Los demás derechos consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley sobre propiedad horizontal 675 del 2001.

2. DEBERES

Los copropietarios están obligados a cumplir lo estipulado en la normatividad nacional sobre propiedad horizontal y en los estatutos de la copropiedad, al igual que las normas de convivencia estipuladas en este manual; de igual forma se obliga a dar a los bienes de dominio particular la destinación específica señalada para cada uno de ellos.

Es necesario que los copropietarios y residentes, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, evitan conflictos y garantizan la valorización de la copropiedad.

- Recibir y acatar las normas del Manual de Convivencia, en todas sus partes.
- Dar a los bienes de dominio particular y exclusivo la destinación específica señalada en este reglamento. La destinación inicial sólo podrá ser cambiada por la Asamblea de Propietarios mediante el voto favorable de un número de propietarios que represente el 70 % de los coeficientes de copropiedad.
- Respetar a los residentes, visitantes y empleados de la copropiedad, practicando la cordialidad, la tolerancia, el diálogo y teniendo sentido de pertenencia con el Conjunto.
- Respetar los derechos de las familias que eligieron vivir en este conjunto residencial, acatando las normas de convivencia, respetando la ética y actuando con sentido de pertenencia

- Crear conciencia y educar tanto a adultos, jóvenes y niños de la necesidad de conservar, hacer buen uso y mantener en buen estado las zonas, áreas y bienes comunes. Así como el respeto por los bienes privados, apartamentos, vehículos, etc.
- Inculcar en los niños normas de urbanidad que favorezcan el trato respetuoso con las demás personas, en especial hacia otros niños, adultos, personas de la tercera edad, personal que labora en la copropiedad, personas con limitaciones físicas o mentales, mascotas y fauna silvestre.
- Participar activamente en el **Programa de Manejo Integral de Residuos (PMIR)**, realizando la **separación adecuada de los mismos** en reciclables, no reciclables y orgánicos, y **utilizando de forma correcta los recipientes de basura, el shut y los cuartos de reciclaje**.
- Acatar las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios en sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo con el presupuesto aprobado y tomar las medidas necesarias para mantener en buen estado los bienes, equipos y edificaciones de la comunidad.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Pagar cumplidamente cualquier suma de dinero que le corresponda asumir de acuerdo con el reglamento, la ley o cualquier acto que certifique la obligación de pagar las mismas, por ejemplo, cuotas extraordinarias o sanciones pecuniarias por el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal o el presente manual de convivencia.
- Destinar el apartamento exclusivamente para el uso de vivienda familiar. Los usos de estos como AIRBNB y rentas cortas ESTÁN PROHIBIDAS y reglamentadas por la ley 2068 del 2020 aplicada para el régimen de propiedad horizontal.
- Responder por los daños y perjuicios que ocasionen los copropietarios o residentes en las zonas comunes y privadas del Conjunto Residencial por el mal uso de estas, incluyendo las personas que autoricen para ingresar al mismo Conjunto Residencial.
- El propietario y/o residente deberá notificar con antelación a la administración cuando se vayan a realizar trabajos de remodelación en su unidad privada, y presentar los debidos soportes de afiliación vigente de la seguridad social, con mínimo tres días hábiles de antelación.

Nota: Si el propietario o residente ingresa trabajadores temporales de una manera diferente a lo aquí contemplado, asumirá todas las consecuencias de tipo económico y legal en que pueda incurrir; la copropiedad no tendrá vínculo contractual ni extracontractual con los trabajadores que el propietario vincule para sus trabajos personales.

- Cuando se adquiera un apartamento deberá acreditar su calidad de propietario ante la administración del conjunto, mediante los siguientes documentos: certificado de libertad y tradición actualizado, número de contacto, correo electrónico con el fin de actualizar la base de datos de datos de la copropiedad.

- El propietario deberá entregar a cada nuevo arrendatario el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia, de igual forma, deberá informar por escrito a la administración el nombre de las personas que habitarán el apartamento en caso de ser arrendado, con la finalidad que la administración tenga actualizada la base de datos de los residentes de la copropiedad y su calidad, si son propietarios o inquilinos. Es responsabilidad del propietario que los arrendatarios también estén sujetos al cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y al presente manual de convivencia.
- Está prohibido el ingreso de vendedores ambulantes o similares al conjunto residencial.
- El acceso de servicios domiciliarios debe estar previamente autorizado por el propietario o residente, pudiendo la administración o el consejo de administración adoptar medidas restrictivas en el evento que se estén generando dificultades por el ingreso de estos.

CAPÍTULO II. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Las normas de convivencia buscan evitar conflictos y promover el respeto entre los residentes.

ÁREAS DE ACCESO RESTRINGIDO

Las cubiertas de los bloques, subestaciones de energía, shut de basuras, portería, salas de máquinas, cuartos de herramientas, cuarto del personal de mantenimiento y seguridad, entre otras, constituyen áreas de acceso restringido; por lo tanto, ninguna persona, a excepción del personal de mantenimiento y de la administración, debidamente autorizado para ello tendrá acceso a los mismos.

PROHIBICIONES

- Modificar las fachadas y zonas comunes, cambiar el estilo de ventanas y color de las puertas (blancas), elevar o modificar los techos de los primeros pisos o sótanos. Esto para preservar el estilo arquitectónico de la edificación.
- Colocar avisos, letreros, pancartas y similares en las ventanas o fachadas, con excepción de los avisos y carteleras oficiales de la copropiedad.
- Sostener en las paredes, pisos, muros y techos de uso común cargos y peso excesivo, introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos y ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad del Conjunto.
- Colgar ropas, zapatos y demás en las ventanas del apartamento.
- Colocar macetas en ventanas, descansos o zonas de circulación donde puedan obstruir pasillos, escaleras y zonas comunes que representan un riesgo de accidente.

- Arrojar basuras en las zonas verdes, áreas de servicios comunales, vías y en general en todas las áreas del Conjunto Residencial.
- Los desechos sólidos producidos de cada apartamento deben ser debidamente almacenados en bolsas plásticas bien cerradas y dispuestas en el shut de basura de cada bloque.
- Usar los pasillos y puntos fijos para estacionar bicicletas o colocar enseres no autorizados, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, triciclos, cuatrimotos, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones.
- Estacionar bicicletas, motocicletas o vehículos en zonas de circulación o de acceso a los bloques, al igual que en las zonas marcadas con prohibido parquear, hecho que queda a entera responsabilidad del propietario del medio de transporte, del copropietario o residente que haya autorizado el ingreso de este, situación que será sancionada según lo establecido en el presente manual de convivencia.
- El juego con pelota, como: futbol, voleibol, basquetbol, entre otras, solo estará permitido en la cancha de la copropiedad so pena de tener sanción.
- Utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión. Es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidente que puede causar.
- Usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, y otras actividades diferentes al estacionamiento de vehículos, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad, aireación y aumentar el peligro de incendios en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.
- Colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores.
- Las reuniones sociales, fiestas u otros similares sólo son permitidas hasta las 12 pm, bien sea en el salón social o en las unidades privadas.
- Obstruir las zonas de uso común exteriores o interiores y demás áreas que sirvan para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo acceso de personas o vehículos, salvo las celdas de estacionamiento debidamente demarcadas.
- En las áreas destinadas exclusivamente a zonas verdes comunes, no se podrán realizar otras actividades que afecten o deterioren la grama y la vegetación existentes, ni usarlas para instalar en ellas ventas, negocios, o convertirlas en lugar de almacenamiento de objetos o enseres.
- Está totalmente prohibido la instalación de casetas para ventas ambulantes.
- Queda prohibido el consumo de sustancias alucinógenas, fumar cigarrillo, tabaco y demás en las zonas comunes y en la medida en que esto afecte la habitabilidad o el bienestar de los habitantes del conjunto.
- Efectuar cualquier tipo de procedimientos quirúrgicos o estéticos que por sus características deban ser ejecutados en una institución especializada para tal fin.

- Queda prohibido que las residentes liberen a sus mascotas o permitir que éstas deambulen libremente por el conjunto residencial, los pasillos o los puntos fijos de cada edificio. Toda mascota debe llevar su correa o Traílla.
- Está prohibido el acceso de mascotas en las zonas verdes delimitadas, ellos tienen un área asignada; situación que será sancionada según lo establecido en el presente manual de convivencia.

CAPÍTULO III. SEGURIDAD, ACCESO Y SALIDA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

SEGURIDAD

La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Los porteros deberán aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia.
- En todo momento las talanqueras de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH. deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Las puertas de acceso (ELÉCTRICAS) deberán estar cerradas junto con las talanqueras de 9 pm a 6 am, este horario aplica a todos los días de la semana. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente para asegurar la tranquilidad de sus moradores.
- El encargado de portería controlará las talanqueras de acceso al CONJUNTO y serán abiertas cuando así se requiera.
- Todo propietario, visitante o residente deberá esperar que la talanquera abra en su totalidad, en caso de causar daños a la misma, se realizará el cobro en la factura de administración del propietario
- Si un vehículo estacionado en la zona de parqueo de visitantes queda con las puertas sin seguro, y los vigilantes se percatan de este hecho, deberán avisar al dueño del vehículo y registrar el hecho en la minuta de control.
- Los visitantes serán previamente autorizados por llamada de la portería, para el ingreso al respectivo apartamento que se visita; el vigilante constatará que quien concede la autorización sea algún adulto de los residentes del inmueble. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena.
- Los visitantes y residentes, en su calidad de peatón, deberán ingresar por la puerta peatonal, sin pasar por la puerta de acceso vehicular.
- Todo personal de entrega de domicilio debe ser registrado en el sistema.
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones

- No es responsabilidad del personal de vigilancia, mantenimiento y aseo, y personal vinculado a la unidad en ningún caso recoger las basuras en los apartamentos de los residentes.
- El encargado de portería debe exigir documento de identificación a todo visitante (incluyendo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general) que se dirijan a cualquier apartamento, consignar en la planilla de visitantes (tanto registro de entrada como de salida), correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso. Además, debe registrar los datos del vehículo en el que ingresen como placas, tipo, marca, color, entre otros.
- Cada portero debe dejar por escrito todos los mensajes, tareas o situaciones pendientes para que el portero que tome el siguiente turno las pueda conocer, realizar o transmitir y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del portero que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna o no la hubiese transmitido.
- Los servicios de vigilancia contratados por la copropiedad constituyen en apoyo para los residentes y visitantes con relación a la seguridad del conjunto, sin embargo, es responsabilidad de los propietarios, residentes y visitantes tomar las acciones para minimizar la posibilidad de acciones que atenten contra la seguridad personal o de muebles y enseres.
- El personal de vigilancia, todero o cualquier personal vinculado en la copropiedad no podrán llevar objetos, paquetes, mercados, y otros a los apartamentos.
- **Cláusula – Prohibición de uso del personal de mantenimiento para labores particulares** Queda estrictamente prohibido a los copropietarios, residentes, arrendatarios, tenedores o visitantes utilizar o disponer del personal de mantenimiento, aseo, seguridad o cualquier trabajador vinculado a la copropiedad para la realización de labores o servicios al interior de unidades privadas, apoyo en mudanzas o cualquier actividad de carácter personal o particular durante su jornada laboral. El personal contratado por la copropiedad desempeñará exclusivamente funciones relacionadas con el mantenimiento, conservación, vigilancia, seguridad y cuidado de los bienes y zonas comunes, de conformidad con su objeto contractual. En caso de que algún residente requiera contratar de manera particular a dicho personal, dicha actividad deberá realizarse únicamente por fuera del horario laboral y sin interferir con sus funciones ordinarias. Para estos efectos, el trabajador deberá retirarse previamente de la copropiedad al finalizar su jornada e ingresar nuevamente en calidad de visitante o contratista particular. Toda contratación o utilización del personal por fuera del marco de sus funciones será de exclusiva responsabilidad de quien la solicite, asumiendo directamente cualquier obligación laboral, civil o administrativa derivada, incluidos salarios, prestaciones sociales, afiliaciones al sistema de seguridad social, cobertura de riesgos laborales (ARL) y cualquier daño o

contingencia que se genere, quedando la copropiedad exonerada de toda responsabilidad.

- Ni la empresa de vigilancia, ni los guardas de seguridad, están autorizados a entregar información de seguridad, videos o registros de bitácoras sin la autorización de la administración. Los videos de seguridad, en caso de necesitarlos, se deben solicitar por medio escrito a la administración, quien los gestionará con la empresa de vigilancia y no deben ser manipulados por los guardas de seguridad.
- A los empleados de empresas de servicios públicos que requieran ingresar a las unidades privadas se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería y deberán ser acompañados por el personal del conjunto para la verificación de daños.
- Empleados de empresas inmobiliarias podrán ingresar a la copropiedad para mostrar apartamentos en arriendo y venta solamente en horario diurno.
- Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena.
- Los vehículos que tengan vidrios polarizados para ingresar y salir deben bajar la ventanilla para que el vigilante realice la verificación del conductor.
- Los motociclistas deben pasar por la portería al ingreso y salida sin portar el casco para identificar al conductor.
- Los taxis que vienen a dejar residentes o propietarios podrán ingresar para descargar los pasajeros e inmediatamente después deben salir de la propiedad. El residente o propietario que ingresa en el vehículo se hace responsable si éste no abandona la propiedad.
- Los objetos de valor, llaves y otros dejados en la portería, estarán bajo la responsabilidad y riesgo de quien los deposite allí.
- Los paquetes que se dejen en la portería son responsabilidad de quien los deja.

VISITANTES Y RESIDENTES

- Todo nuevo propietario y/o arrendatario que ingrese a la copropiedad debe diligenciar la planilla de censo poblacional ante la administración, la cual deberá reposar en los archivos de la administración; esto con la finalidad de tener un registro actualizado de los residentes del Conjunto Residencial Terrazas De San Diego.
- Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto hacia los demás. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción previsto en este Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se

tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva.

- En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante, responderá por su comportamiento durante la visita, la cual deberá someterse al reglamento de propiedad horizontal y al presente Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Terrazas De San Diego; en caso de presentarse eventuales daños causados por los visitantes en cualquiera de las áreas comunes o privadas, los mismos serán pagados por el copropietario y/o residente que autorice la visita, durante los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de dichos daños o en su defecto le serán cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración con los debidos soportes, incluyendo el valor de la sanción correspondiente.
- Si en la residencia permanece un menor de edad en ausencia de los mayores responsables, debe de existir autorización previa para que ingrese una visita. En el evento de que dicha visita esté previamente autorizada, no podrá permanecer en lugares diferentes al apartamento visitado. Lo anterior en cumplimiento estricto de la Ley 1098 de 2006 (Código de Infancia y Adolescencia).
- Los ruidos que se generen en las reuniones sociales al interior de los apartamentos deberán ser sólo audibles sin afectar la sana convivencia.
- Se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios a alto volumen, en especial en semana, en la madrugada o a altas horas de la noche.
- En caso de viaje el residente debe cerrar los registros de agua y gas para prevenir fugas e incendios. Desconectar todos los aparatos eléctricos y electrónicos. Cerciorarse de que las protecciones eléctricas automáticas queden apagadas (tacos off).

MUDANZAS:

- Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se pedirá el PAZ Y SALVO expedido por la administración de la unidad, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la administración con tres (3) días hábiles de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que realizará la mudanza. En caso de arrendatarios o tenedores diferentes a los propietarios, el administrador informará al propietario con antelación de la solicitud de la mudanza. La administración no será responsable por las cuentas pendientes por pagar entre el arrendatario o tenedor y el propietario de la unidad privada.
- Se deberá dejar en depósito equivalente a 15 SMDLV a fin de cubrir cualquier daño que se pueda originar. De no presentarse daño alguno el dinero dejado en depósito se devolverá una vez finalizada la mudanza.
- El horario para los trasteos será de lunes a sábado de 8:00 am a 5:00 pm; los domingos y festivos no se permiten trasteos, sin embargo, la Administración podrá otorgar permisos especiales para realizar el trasteo de acuerdo con las circunstancias. Se

realizará una lista de chequeo por parte del trabajador de oficios varios o vigilante (si se encuentra en la unidad), siguiendo la ruta que deje el trasteo tanto a la entrada como a la salida para poder determinar daños y deterioros.

- Los porteros estarán autorizados para no dejar ingresar mudanzas en otros horarios. Los casos excepcionales de fuerza mayor o caso fortuito deben contar con autorización del Administrador.
- Es responsabilidad de los propietarios y/o agencias de arrendamiento informar sobre el horario de las mudanzas a los arrendatarios o nuevos propietarios; éstos últimos deberán informar por escrito al Administrador sobre el día y la hora de mudanzas, dejando el depósito exigido.
- El ingreso o salida de muebles o electrodomésticos deberá ser informado a la Administración, con antelación y el horario será el mismo de los trasteos.
- La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño.

VIDEOVIGILANCIA Y USO DE PRUEBAS

Las cámaras de videovigilancia del conjunto solo podrán captar imágenes de zonas comunes y nunca podrán dirigirse hacia ventanas, balcones, puertas, unidades privadas o espacios protegidos por el derecho a la intimidad. Queda prohibido utilizar grabaciones, fotografías, audios u otros medios obtenidos sin consentimiento o vulnerando derechos fundamentales como prueba en procesos sancionatorios internos, conforme al Decreto 768 de 2025 y el Código Nacional de Seguridad y Convivencia.

OBRAS DE REMODELACIÓN, REPARACIONES LOCATIVAS Y MANEJO DE ESCOMBROS

Para el proceso de adecuación y/o remodelación de las unidades privadas, realizado por cada uno de los propietarios o sus representantes, se deben observar los siguientes comportamientos:

- Dependiendo del tipo de construcción, ampliación, reforma o demolición, el propietario tiene que solicitar una licencia a la Curaduría Urbana o Planeación y presentar una copia a la administración para que ésta repose en los archivos de la copropiedad
- Expedir autorización escrita del propietario, en caso de que la solicitud sea presentada por el arrendatario o administrador para realizar la obra.
- El diseñador debe tener en cuenta la estructura del edificio para no cometer el error de daños por concentración de carga.
- Los trabajos por desarrollar en los apartamentos privados se realizarán siempre con el parámetro de la fachada hacia adentro, evitando deteriorar los pisos, enchapes, pinturas y cielos rasos de las áreas comunes de circulación.

- El interesado en realizar algún tipo de remodelación en su apartamento deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días hábiles, excepto para casos de reparación por emergencia, y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. Esta información deberá ser por escrito, informando detalladamente la clase de trabajo que se va a realizar, fecha de iniciación y terminación de las obras, nombre de los trabajadores, identificación, dirección, edad, etc. que van a realizar los trabajos.
- Es responsabilidad del propietario velar porque las personas que realicen la obra estén inscritas en el sistema de seguridad social principalmente al sistema de riesgos profesionales y constituir la correspondiente póliza de seguros.
- El propietario del apartamento en remodelación deberá exigir a sus trabajadores tomar todas las precauciones del caso con el fin de evitar daños y rupturas de tuberías que afecten a la unidad privada vecina y espacios comunes. Si esto llegare a suceder el administrador exigirá su arreglo a la mayor brevedad.
- Los contratistas deben disponer de sus implementos de trabajo necesarios, tales como escaleras, carretillas y otros. Los de la copropiedad no son para uso en unidades privadas.
- No se permite la preparación de mezclas fuera de las unidades privadas.
- No se permitirán que los trabajadores que se encuentren realizando trabajos de reformas estén deambulando por las zonas comunes; podrá ser retirado del conjunto por el personal de seguridad.
- Los obreros en horas de trabajo no pueden dormir ni comer en áreas comunes.
- El horario de trabajo permitido en el Conjunto Residencial Terrazas De San Diego PH, es de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábado de 9 am a 2:00 pm. Por ningún motivo se permitirán trabajos en otro horario o en días festivos.
- El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.
- El residente es responsable de utilizar tela húmeda debajo de la puerta principal para evitar la salida del polvo al pasillo.
- Es responsabilidad del copropietario buscar la manera de hacer disposición final de los desperdicios, sobrantes de obra y escombros en los lugares destinados para este objetivo de acuerdo con la normativa de la ciudad. En caso de no hacerlo, la Administración llamará a la empresa de aseo encargada de la recogida de los escombros para que los evacúe y cargue el valor de la factura por dicho concepto al propietario.
- La recolección del escombro se debe ejecutar en costales y/o una bolsa exterior de plástico que impida la salida del polvo hacia los pasillos. El vigilante de turno indicará dónde ubicar los escombros una vez sean bajados y estos no deben permanecer más de 24 horas en la unidad.

- Los residuos de pintura, estuco, cemento y demás residuos líquidos o ácidos no deben ser botados por las alcantarillas; deben ser rotulados y entregados a la portería para que ésta los entregue a las entidades prestadoras del servicio de aseo.
- No está permitido obstruir ni almacenar materiales y/o escombros en las áreas comunes.
- No se permiten obras civiles en altas temporadas (semana Santa, y temporada alta de diciembre).
- Todos los cambios de tuberías y conexiones de desagües deben tener el visto bueno de la administración.
- Por ningún motivo se admiten cables expuestos por las fachadas.
- El ingreso a los techos del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO deberá ser solicitado de manera escrita a la administración y delegará a un empleado para que haga el acompañamiento antes, durante y al finalizar la obra.
- Los propietarios o arrendatarios donde se realicen trabajos de adecuación o remodelación tendrán la obligación de permitir el ingreso del Administrador o personas que este delegue, a las obras, a fin de observar el cumplimiento de las normas contenidas en este manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y en el evento de encontrarse violaciones a cualquiera de dichas disposiciones, el administrador informará al consejo de administración, para que este disponga conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y los Manuales.
- Todo propietario para hacer remodelaciones o adecuaciones en sus áreas privadas tendrá que cumplir además de los requisitos señalados en este manual, con el Reglamento de Propiedad Horizontal y con todas las exigencias que hagan las autoridades, municipales y curaduría urbana, ajustadas a la Ley.
- Si no se cumple con los requisitos de Ley, de este manual, y demás normas contenidas en el Reglamento de propiedad horizontal no se podrán hacer obras de adecuaciones o remodelaciones.

CAPÍTULO IV. VEHÍCULOS - PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES

Para garantizar el orden y la seguridad, se establecen las siguientes normas:

- Todo propietario será responsable por los daños que él o sus visitantes causen a otro vehículo o a una persona dentro de la Urbanización.
- La velocidad para circulación de vehículos dentro de la Urbanización deberá ser moderada, máximo de 10 kilómetros por hora.
- Cualquier daño causado a un vehículo dentro de la Copropiedad deberá ser reportado al Administrador, por quien lo causó.
- Los vehículos deberán dejarse siempre debidamente estacionados dentro de las líneas demarcadas y totalmente cerrados (maletas, vidrios y portezuelas).

- Los propietarios, visitantes o usuarios tienen derecho a transitar por las zonas comunes de circulación vehicular, pero esto no los faculta para perturbar el libre movimiento a los demás vehículos o impedir el libre acceso.
- Por motivos de orden y seguridad, no está permitido estacionar en los parqueaderos de visitantes vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, así como lanchas, remolques, buses, camiones o volquetas. En caso de incumplimiento, se aplicará una sanción económica equivalente a 5 SMDLV.
- La Administración sancionará a los residentes que tomen como costumbre utilizar los parqueaderos de visitantes. La sanción se impondrá desde la primera noche que el propietario o residente ocupe una celda de visitantes, salvo previa autorización por parte del ente administrativo, lo cual podrá presentarse en casos excepcionales. Cada noche tendrá una multa equivalente a 1 SMDLV, la cual se facturará en la cuenta de cobro de administración, después de que se haya cumplido el debido proceso.
- Está totalmente prohibido parquear vehículos en zonas demarcadas con la señal de: prohibido parquear, celdas de ambulancia y similares. Se aplicará la sanción pecuniaria de 5 SMDLV.
- Los porteros no permitirán la utilización de parqueaderos a terceros sin la debida autorización del propietario de este. Si un residente usa un parqueadero sin autorización del propietarios incurrirá en una sanción económica equivalente a 5 SMDLV.
- "Por seguridad y cuidado de las instalaciones, está prohibido realizar reparaciones mecánicas o lavar vehículos con mangueras en los parqueaderos o zonas comunes. Además, si un vehículo presenta fugas de gasolina o aceite, su propietario deberá repararlo de inmediato. El incumplimiento de estas normas conlleva una sanción de 5 SMDLV
- Por motivos de uniformidad y orden en la Copropiedad, no está permitido cerrar los parqueaderos, modificar el color de los muros o del piso, ni realizar construcciones o demarcaciones distintas a las señalizadas con pintura en el suelo. El incumplimiento de esta norma conlleva una sanción económica equivalente a 10 SMDLV.
- Los propietarios deberán atender todas las medidas preventivas para salvaguardar sus vehículos, evitando dejar objetos de valor dentro de los mismos y procurar cerrarlos con los mecanismos de seguridad posibles. En todo caso, la Administración no se hace responsable de los mismos.
- Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo y sus accesos para prácticas deportivas, pasear mascotas o zonas de juego. Se aplicará la sanción pecuniaria de 5 SMDLV.
- En caso de que un vehículo sufra daños por imprudencia de un menor, la responsabilidad recaerá en sus padres o en quienes estén a su cargo. Si el daño es causado por una persona mayor de edad, esta será responsable directamente; y si se trata de un visitante, la responsabilidad será del residente o propietario que autorizó su ingreso. Asimismo, si el daño es ocasionado por una mascota, el tenedor será

responsable de cubrir los costos. En todos los casos, el responsable deberá asumir las acciones civiles y penales que correspondan

- El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color.
- Por razones de seguridad, orden y convivencia, no está permitido dejar en los parqueaderos ni en las zonas de circulación elementos como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, materiales inflamables o explosivos, entre otros. El incumplimiento de esta norma conlleva una sanción económica equivalente a 5 SMDLV.
- En cuanto al uso de las celdas privadas, los residentes que deseen guardar bicicletas lo podrán hacer bajo su propia responsabilidad, asegurándose de que estén bien sujetas y no interfieran con el acceso ni el estacionamiento de los parqueaderos vecinos.
- Se prohíbe el tránsito de niños en parqueaderos sin sus padres o personas responsables, en caso de accidente, ocasionado por bicicletas, triciclos, cuatrimotos, patinetas, karts, o patines los daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los padres y/o acudientes del infractor.
- Como sugerencia se propone parquear en reversa a todos los carros para evitar futuros accidentes al reversar y no tener visibilidad (o punto ciego del carro) de niños o mascotas.
- Parqueo correcto: Los vehículos deben ubicarse en los espacios asignados, evitando obstrucciones.
- En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se aplicará la sanción pecuniaria de 10 SMDLV.
- Alquiler de parqueaderos a terceros: Los parqueaderos privados solo pueden ser utilizados por residentes del conjunto y el propietario del parqueadero será responsable del pago de las sanciones en que incurra el arrendatario por el mal uso de este.
- Propietarios o residentes que fuera de tener carro, también tienen moto, esta deberá ser parqueada en el sitio asignado para estos vehículos y no al frente o detrás de la celda del carro. Se aplicará la sanción pecuniaria de 5 SMDLV.
- Por seguridad y respeto a la tranquilidad de todos, no está permitido conducir motocicletas dentro de la Copropiedad con fines recreativos o de aprendizaje. En caso de incumplimiento, se aplicará una sanción económica equivalente a 5 SMDLV.
- Los propietarios y/o residentes que posean vehículos para el alquiler o taxis para que sean trabajados por conductores a su cargo, no podrán utilizar ni las zonas comunes ni los parqueaderos de visitantes para el estacionamiento de los mismos, pudiendo sólo ocupar las celdas privadas de su propiedad o las que tengan arrendadas; en el evento de presentarse el estacionamiento de dichos vehículos en las zonas antes

mencionadas, se le aplicarán las mismas sanciones establecidas para el indebido uso de las celdas de visitantes contempladas en el presente Manual de Convivencia.

- Se prohíbe el estacionamiento de motos y bicicletas en zonas comunes, salvo las delimitadas para ello por la administración; se aplicarán las mismas disposiciones y sanciones establecidas para los vehículos en el Manual de Convivencia.

CAPÍTULO V. MASCOTAS.

Los residentes deben registrar las mascotas ante la administración y cuando se trate de perros o gatos, deben tener una identificación del apartamento al cual pertenece.

- No está permitido tener animales que, según el Código de Policía, sean considerados de razas peligrosas y que puedan representar un riesgo para la integridad física de los residentes y visitantes.
- **Para garantizar la seguridad y el bienestar de todos los residentes, los perros y los gatos** deberán transitar por las zonas comunes **siempre acompañados por un responsable** y con los **elementos de control adecuados**, tales como cuerda, trailla o bozal, según corresponda. **No está permitido alimentar mascotas ni animales silvestres (incluidos perros y gatos) en las zonas comunes.** En caso de incumplimiento de las disposiciones aplicables, se aplicará al propietario o responsable una **sanción económica equivalente a cinco (5) SMDLV.**
- Para mantener la limpieza y el bienestar de todos en la Copropiedad, se recuerda que es responsabilidad del acompañante recoger y limpiar las deposiciones de su mascota. En caso de incumplimiento, la administración notificará al responsable y se aplicará una sanción económica equivalente a 5 SMDLV. Esta misma sanción será aplicable en situaciones donde las mascotas circulen sin supervisión por las zonas comunes
- La administración comunicará con el debido soporte, informando de la ocurrencia de la infracción y establecerá 5 días hábiles para presentar los argumentos y pruebas sobre la no existencia de la infracción; si se comprueba la existencia de esta, la sanción deberá cancelarse en los cinco días hábiles siguientes, si no se cancela, se incluiría el valor correspondiente en una cuenta de cobro al apartamento.
- Se debe controlar los ruidos exagerados producidos por las mascotas que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes vecinos. En caso de una mascota permanecer sola más de un día se avisará a la autoridad competente y en caso de ser reincidente la falta se le aplicará a su dueño la sanción pecuniaria pertinente de 5 SMDLV.
- Si una mascota llega a atacar una persona u otro animal, el propietario se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven, tales como

gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, y otros, además las demandas de responsabilidad civil.

- La administración no se hace responsable por los problemas que se presenten entre dueños de mascotas.
- Cualquier infracción a estas normas se sancionará de acuerdo con las normas del conjunto residencial y con disposiciones establecidas por las entidades competentes.
- Está prohibido el entrenamiento de mascotas en las zonas comunes del conjunto situación que tendrá sanción pecuniaria pertinente de 5 SMDLV.
- Está prohibido el ingreso de mascotas, así estén acompañadas por sus tenedores en las zonas de los juegos infantiles, al igual que, amarrar la mascota en la misma zona situación que tendrá sanción pecuniaria pertinente de 5 SMDLV; si la infracción es cometida por una mascota de propiedad de un visitante, la sanción se le aplicará al propietario o residente que autorizó el ingreso de este.
- Está prohibido el acceso de mascotas en las zonas verdes delimitadas, ellos tienen un área asignada para su disfrute; situación que tendrá sanción pecuniaria pertinente de 5 SMDLV.
- La administración llevará un censo obligatorio, actualizado y verificable de todas las mascotas del conjunto, incluyendo especie, raza, edad, identificación, unidad privada, clasificación de manejo especial cuando aplique, póliza de responsabilidad civil extracontractual y estado de vacunación.

CAPÍTULO VI. USO DE ZONAS COMUNES

(gimnasio, salón social, solárium, parques y zonas verdes)

- Toda reserva y uso del salón social se deberá solicitar a través de la administración del C.R. o de la portería quienes validarán la disponibilidad de éste en la fecha y hora solicitado, se llevará una planilla de control tanto de la forma en que se entrega como se devuelve el salón social por parte del residente solicitante. Adicionalmente se cobrará una tasa de aseo y mantenimiento equivalente a 2 SMLDV y un depósito por el uso del salón social que será de 3 SMDLV para cubrir los daños ocasionados a que haya lugar. En caso de que no haya daños este depósito les será devuelto.
- El horario de uso del salón social será entre las 8:00 am y las 9 pm de lunes a jueves, domingos y festivos. Los viernes y sábado de 8:00 am a 12:00 pm; cuando se excede este horario se sancionará con una multa de 10 SMDLV.
- Por respeto a los demás residentes, el sonido y ruido en el salón social no podrá exceder los 60 decibeles el cual será controlado a través de un dispositivo para tal fin. Si el ruido sobrepasa este valor, se deberá pagar una multa de 10 SMDLV.
- El préstamo de mesas y sillas para ser usadas fuera del salón social deberá dejar un depósito de 3 SMDLV

- Está prohibido hacer uso de las zonas comunes diferentes al salón social, para la realización de fiestas, celebración de eventos particulares a excepción de las programadas por la Administración para el disfrute general de los copropietarios y residentes. Se aplicará la sanción pecuniaria de 5 SMDLV.
- En el uso del gimnasio, se pide el adecuado manejo del volumen de la música, moderado y respetuoso, sin perturbar a las unidades privadas.
- Las pesas, mancuernas y demás objetos usados para el levantamiento de pesas, no deben ser ubicadas en los muros, evitando así un posible accidente por la caída de estas. Una vez terminado las actividades, estos deben volver a colocarse en el lugar adecuado y seguro.
- Una vez terminado el uso de máquinas y elementos del gimnasio, estos deben ser aseados adecuadamente para el uso adecuado de los próximos usuarios.
- Está totalmente prohibido el ingreso al gimnasio de menores de edad hasta los 10 años; entre los 10 y los 15 años deben estar acompañados y/o supervisados por un acompañante mayor de edad o adulto responsable. Se aplicará la sanción pecuniaria de 5 SMDLV.

ACTIVIDADES DE TRASCENDENCIA PÚBLICA.

Las actividades desarrolladas en zonas comunes podrán ser reguladas por la autoridad municipal o de policía cuando sean catalogadas como de trascendencia pública, debiendo el conjunto acatar horarios, restricciones o medidas conforme al Decreto 768 de 2025.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.

Todo tratamiento de datos personales relacionados con videovigilancia, registros poblacionales o de mascotas, control de visitantes y actas deberá cumplir la Ley 1581 de 2012, garantizando finalidad, confidencialidad, seguridad y derechos del titular.

DEBIDO PROCESO, EL DERECHO DE DEFENSA, CONTRADICCIÓN E IMPUGNACION.

La Ley 675 de 2001 establece que las disposiciones del reglamento de Propiedad Horizontal y para el caso del C.R. Terrazas de San Diego, quien por decisión de asamblea extraordinaria celebrada en noviembre de 2024, la cual aprobó por mayoría, definió hacer vinculante el manual de convivencia al reglamento de la copropiedad, obligando no solo a los propietarios, sino también a los poseedores, arrendatarios, ocupantes de las unidades privadas y terceros, en todo aquello que afecte la convivencia y el uso adecuado de los bienes comunes. Es decir, la responsabilidad frente a las normas del reglamento se extiende a quienes efectivamente habitan, usan o disfrutan los inmuebles y zonas comunes.

El propietario seguirá siendo responsable ante la copropiedad por las actuaciones de quienes ocupen su unidad privada. Así lo establece el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, que permite sancionar al propietario cuando los infractores sean terceros por quienes él deba responder.

Imposición de multas o sanciones sucesivas, mientras persista el incumplimiento.

(Artículo 59, ley 675 de 2001), estas 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.

Dentro de las sanciones que se hará sobre obligaciones Pecuniarias y no Pecuniarias, estará la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación, esparcimiento y deporte.

Se valorará 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

Será el administrador el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas a propietarios, tenedores o terceros, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. (Artículo 61 ley 675 de 2001).

Notificación de Multas y/o sanciones:

- La administración hará la respectiva notificación formal de los hechos que se le atribuyen, con indicación de la norma presuntamente vulnerada en el manual de convivencia.
- Se otorgará un término de 3 (tres) días hábiles para que el propietario, poseedor, arrendatario ocupante de la unidad privada o tercero ejerzan su defensa, presentando pruebas o descargos a la sanción o multa interpuesta.
- Una vez recibido por parte de la administración del C.R. Terrazas de San Diego la defensa, pruebas o descargos, procederá a remitirla al comité de convivencia para su respectivo análisis como órgano conciliador para apoyar la decisión final que deberá ser tomada por parte de la administración del C.R. Terrazas de San Diego.
- En caso de imponerse sanción, y no estar de acuerdo con la decisión de la administración del C.R. Terrazas de San Diego, el sancionado podrá acudir al consejo de administración en un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles a partir del día de la notificación de la sanción o multa, quien, con la información inicialmente aportada por

la administración, las pruebas o descargos del sancionado y la revisión del comité de convivencia tomará una decisión final frente a la sanción.

Nota: La administración puede dirigir una sanción al morador, arrendatario o tercero, pero deberá notificar al propietario.

ETAPAS DEL PROCESO SANCIONATORIO

1. NOTIFICACION

Notificar por escrito al ocupante de la unidad privada y al propietario de esta, cuando este último no sea quien habite el inmueble, la conducta o hecho que se le ha imputa.

Informar en la notificación que norma o numeral dentro del Manual de Convivencia hace referencia al acto infringido.

Incluir las pruebas que soportan dicha notificación.

Esta notificación se realizará de forma personal y por escrito, una para ser entregada a la unidad privada quien cometió la infracción y copia de la recepción de esta con acuse de recibido.

Derecho a la defensa y presentación de descargos:

El propietario del bien privado sancionado, arrendatario, ocupante del bien inmueble o tercero, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias. (Artículo 62, ley 675 de 2001).

La administración del C.R. Terrazas de San Diego estará en la obligación de recibir estos descargos de manera personal y por escrito de parte de quien está implicado o ha sido notificado de la sanción en un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles a partir del día de la notificación de la posible sanción o multa.

En la entrega de los descargos, la persona notificada de la infracción podrá:

- Negar los hechos.
- Solicitar pruebas o aportar las suyas.
- Exponer razones jurídicas o fácticas que desvirtúen la imputación.

2. EVALUACION PROBATORIO

El administrador tendrá un plazo de 3 (tres) días hábiles contados a partir del día de recibido los descargos o defensa para remitir la información preliminar y los descargos

presentados por el sancionado al comité de convivencia quien analizará si definitivamente son válidos o no los hechos que sustentan esta defensa.

3. NOTIFICACION DE LA SANCION Y RECURSOS.

La administración contara con un término de 10 días para tomar la decisión de sancionar o no, una vez tomada la decisión, esta deberá ser notificada formalmente al afectado de manera escrita, indicándole:

- La decisión tomada y la norma que cobija el contenido de la sanción o de la absolución de la sanción.
- Los recursos administrativos que puede ejercer en caso de que la sanción se mantenga, como son: acudir al consejo de administración.
- El plazo para impugnar esta decisión es de 3 días hábiles a partir de la fecha de la entrega de la notificación final.
- Una vez impugnada la decisión ante el consejo de administración deberá notificar la decisión de si revoca o confirma la decisión dentro de un término de 10 días.
- Las sanciones quedarán en firme una vez agotados los recursos internos o vencidos los términos para interponerlos, y serán ejecutadas por la Administración conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- El propietario o residente podrá solicitar la intervención de la Asamblea General como mecanismo extraordinario de revisión, sin perjuicio de acudir directamente ante la autoridad de policía o la jurisdicción civil competente. **NOTA:** Esto permite al sancionado acudir, si lo desea, a la acción de impugnación de decisiones de asamblea (art. 382 del CGP), o a una acción de tutela si hay afectación a derechos fundamentales.

RÉGIMEN DE REINCIDENCIA Y GRADUACIÓN PROGRESIVA DE SANCIONES

Con el fin de garantizar los principios de proporcionalidad, razonabilidad, igualdad y debido proceso, se establece el siguiente régimen aplicable a los casos de reincidencia en conductas infractoras del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H.

1. DEFINICIÓN DE REINCIDENCIA

Se considerará reincidente al propietario, poseedor, arrendatario, ocupante o tercero que incurra nuevamente en la misma conducta infractora dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en que haya quedado en firme una sanción anterior por los mismos hechos o por hechos de naturaleza similar.

La reincidencia se contabilizará a partir de la ejecutoria de la decisión sancionatoria, es decir, cuando se encuentren agotados los recursos internos o vencidos los términos para interponerlos.

Transcurrido el término de seis (6) meses sin que se haya configurado una nueva infracción de la misma naturaleza, no se tendrá en cuenta la sanción anterior para efectos de reincidencia, sin perjuicio de que repose en el archivo administrativo de la copropiedad.

2. GRADUACIÓN PROGRESIVA DE LAS SANCIONES

Cuando se configure reincidencia dentro del término señalado, las sanciones se aplicarán de manera escalonada así:

- a) Primera infracción:
Llamado de atención escrito con advertencia expresa sobre la posible imposición de sanciones económicas en caso de repetición.

- b) Segunda infracción dentro de los seis (6) meses siguientes:
Imposición de la multa prevista en el numeral correspondiente del presente Manual de Convivencia.

- c) Tercera infracción dentro del mismo término:
Imposición de multa hasta por el doble del valor inicialmente previsto para la conducta, sin exceder los límites establecidos en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.
- d) Cuarta infracción o reiteración sistemática dentro del término indicado:
Además de la multa correspondiente, el Consejo de Administración, de manera discrecional y atendiendo las circunstancias del caso, podrá imponer la restricción temporal al uso y goce de bienes comunes no esenciales, tales como salón social, gimnasio y demás zonas recreativas, hasta por un término máximo de tres (3) meses.

3. REINCIDENCIA EN CONDUCTAS GRAVES

Cuando la conducta infractora afecte la seguridad del conjunto o de sus residentes, genere daños materiales en bienes comunes o privados, vulnere derechos fundamentales, implique agresiones físicas o verbales, o represente riesgo para menores de edad, adultos mayores o personas con discapacidad, la administración podrá imponer directamente sanción económica aun tratándose de la primera infracción, respetando en todo caso el procedimiento y el derecho de defensa consagrados en este Manual.

4. MULTAS SUCESIVAS POR INCUMPLIMIENTO PERSISTENTE

Cuando la infracción sea de carácter continuado o persista en el tiempo, podrán imponerse multas sucesivas mientras subsista el incumplimiento, en los términos del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, sin que cada multa supere el equivalente a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, ni que el total acumulado exceda diez (10) veces dichas expensas.

5. REGISTRO INTERNO DE REINCIDENCIAS

La administración podrá llevar un registro interno y confidencial de las infracciones y reincidencias, exclusivamente para efectos de graduación de sanciones y control administrativo, garantizando el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos personales.

6. NATURALEZA EJECUTIVA DE LAS SANCIONES.

Toda sanción económica que quede en firme constituirá obligación clara, expresa y exigible a cargo del propietario de la unidad privada, sin perjuicio del derecho de repetición contra el arrendatario, ocupante o tercero responsable, y podrá ser cobrada por la vía ejecutiva conforme a la ley.

PARÁGRAFO: Cuando el infractor persista en el incumplimiento de las normas de convivencia, aun después de haberse impuesto las sanciones económicas correspondientes o cuando se haya alcanzado el límite máximo de multas permitido por la ley, la administración o el Consejo de Administración podrán adoptar medidas adicionales orientadas a restablecer la convivencia, tales como la **restricción temporal del uso de bienes comunes no esenciales**, acudir ante la **autoridad de policía mediante la correspondiente querrela policiva**, o **iniciar las acciones judiciales correspondientes** ante las autoridades competentes para obtener el cumplimiento de las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual de Convivencia, respetando en todo caso el debido proceso y el derecho de defensa del presunto infractor.

ANEXO NORMATIVO 2025.

El presente Manual de Convivencia ha sido revisado y ajustado conforme a la normatividad vigente en Colombia a noviembre de 2025. Se mantienen las referencias legales a la Constitución Política, Ley 675 de 2001, Ley 1801 de 2016, Ley 1098 de 2006, Ley 746 de 2002, Ley 2068 de 2020 y Decreto 768 de 2025, según las actualizaciones nacionales aplicables. Así mismo, se recomienda tener en cuenta los Decretos 1077 de 2015 y 555 de 2021 (cuando corresponda al ordenamiento urbano), y las disposiciones del Código General Disciplinario (Ley 1952 de 2019) para procesos internos de sanción y convivencia.