

# **REGLAMENTO INTERNO DE ADMINISTRACION**

**CONJUNTO DE VIVIENDA CAMPESTRE  
CLUB DEL COMERCIO**

**JULIO DE 2012**

# INDICE

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| CAPITULO I    | DISPOSICIONES GENERALES                                   |
| CAPITULO II   | COMITÉ DE CONVIVENCIA                                     |
| CAPITULO III  | DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.                           |
| CAPITULO IV   | OBLIGACIONES COPROPIETARIOS                               |
| CAPITULO V    | PROHIBICIONES.                                            |
| CAPITULO VI   | ZONAS COMUNES                                             |
| CAPITULO VII  | OBRAS Y REPARACIONES DE ZONAS COMUNES                     |
| CAPITULO VIII | SEÑALIZACION GENERAL                                      |
| CAPITULO IX   | SEGURIDAD Y VIGILANCIA                                    |
| CAPITULO X    | OBLIGACIONES DEL PERSONAL DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACION. |
| CAPITULO XI   | ADMINISTRACION Y ASEO.                                    |
| CAPITULO XII  | VISITANTES.                                               |
| CAPITULO XIII | MENORES DE EDAD                                           |

CAPITULO XIV    MASCOTAS

CAPITULO XV    TRASTEOS

CAPITULO XVI    SANCIONES

CAPITULO XVII    MODIFICACIONES O REFORMA A ESTE REGLAMENTO.

## **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **I. GENERALIDADES**

**OBJETO** Establecer las funciones y mecanismos de servicio del Comité de Convivencia, señalando el procedimiento a seguir en caso de presentarse conflictos en razón de comportamientos regulados por este manual.

**VISIÓN** Garantizar el cumplimiento de normas de convivencia que permitan mantener la paz y la tranquilidad del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio y una relación armónica y respetuosa entre los copropietarias y residentes.

**MISIÓN** Ser un mecanismo que permita expresar de forma clara las reglas mínimas para lograr una convivencia pacífica y armónica entre todos los propietarios y residentes del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio.

### **OBJETIVOS**

- Difundir y practicar normas de convivencia que garanticen unas armónicas, pacíficas y respetuosas relaciones entre los copropietarios y/o residentes.
- Fomentar el uso adecuado de los bienes comunes
- Evitar conflictos entre los residentes y usuarios del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio

### **II. PRINCIPIOS**

- **Justicia** Dar respuestas adecuadas y oportunas a los copropietarios y residentes, reconociendo sus derechos individuales y colectivos.
- **Tolerancia** Aceptar que el fin último de las cosas es el bienestar colectivo

de la comunidad y no el bienestar de los individuos.

- **Función Social y Ecológica de la Propiedad** Mantener en nuestro entorno las condiciones y cuidados necesarios para tener un ambiente sano, agradable y descontaminado, que se ajuste a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- **Convivencia Pacífica y Solidaridad Social** Entre los residentes del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio se debe evidenciar respeto en cada uno de sus comportamientos, velando porque la convivencia sea armónica y permita el codesarrollo de todos los derechos involucrados, ofreciendo el apoyo y la ayuda necesarios para enfrentar situaciones cotidianas.
- **Derecho al debido proceso:** Respetar las normas y procedimientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia, para la toma de decisiones y para la resolución de conflictos.

## **CAPITULO II. COMITÉ DE CONVIVENCIA**

La asamblea general de copropietarios del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio (en adelante “copropietarios”), con el propósito de contar con el compendio de normas mínimas que garanticen la seguridad y pacífica convivencia entre los copropietarios y residentes, hemos decidido aprobar y poner en vigencia el presente reglamento interno de convivencia, que completa las disposiciones generales establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

De conformidad con lo anterior, hemos decidido adoptar el presente reglamento interno de convivencia y aplicarlo de manera conjunta e integrada, reconociendo que el Conjunto fue concebido como un proyecto unitario.

El Comité de Convivencia es el organismo competente para atender las controversias que surjan con ocasión de la vida cotidiana en el Conjunto Campestre Club del Comercio, su solución se podrá intentar mediante 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, así como los acuerdos entre las partes, la cual será suscrita por las mismas y por los miembros del comité.

El Comité de Convivencia es también el organismo competente para organizar, planear, diseñar todo tipo de actividades orientadas a promover, orientar y motivar una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes.

El Comité de Convivencia estará conformado por cinco (5) miembros principales y dos (2) suplentes numéricos, quienes serán copropietarios del Conjunto; serán nombrados por la Asamblea General Ordinaria para periodos de un (1) año y podrán ser reelegidos indefinidamente en el cargo.

El Comité de Convivencia es un apoyo para la Administración, mediante una permanente comunicación e intercambio de ideas e información.

No podrán formar parte del Comité de Convivencia los DEUDORES MOROSOS, ni quienes violen las normas del reglamento de propiedad horizontal o del Manual de Convivencia.

El Propietario que haya sido nombrado en el comité de convivencia y posteriormente incurra en las conductas citadas en el literal anterior, automáticamente perderá su investidura.

**El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones:**

1. Elaborar el Manual de Convivencia y propender por las actualizaciones y reformas, de acuerdo con la experiencia del Comité y las realidades del Conjunto.

2. Divulgar las normas consignadas en el Manual de Convivencia y velar por su cumplimiento.
3. Recibir y estudiar las comunicaciones escritas donde se informe de los conflictos o diferencias entre los copropietarios
4. Citar a las partes para conocer los hechos, máximo dentro de los tres días siguientes al recibo de la comunicación.
5. Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir al comité para aclarar los hechos.
6. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de las funciones del Comité de Convivencia.
7. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia, buscando siempre que las partes continúen con su relación en términos de respeto, cordialidad y tolerancia mutua.
8. Formular propuestas de arreglo
9. Levantar el acta de la reunión de convivencia
10. Registrar en el acta los compromisos de cada una de las partes
11. Verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes
12. Realizar actividades de difusión y promoción dentro del edificio que permitan a todos los copropietarios conocer las normas de convivencia
13. Organizar conjuntamente con el Administrador, actividades que permitan fomentar la buena vecindad.

El acta de acuerdo entre los vecinos que levante el Comité de Convivencia, deberá contener mínimo los siguientes puntos:

- Lugar, fecha y hora de la reunión.
- Identificar a quienes participan de la reunión.
- Señalar quienes y porque razón fueron citados a la reunión.
- Señalar brevemente los hechos objeto de la reunión.
- Consagrar de forma clara los compromisos que cada una de las partes asume.
- Firmar el acta por quienes intervienen.

### **CAPITULO III. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS**

Los propietarios y/o residentes de las unidades privadas del Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio además de los derechos consagrados en la ley 675 y en el reglamento de Propiedad Horizontal, podrán ejercer los siguientes derechos:

1. Gozar de los servicios y bienes comunes del Conjunto en los términos consagrados en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Participar en las diferentes actividades promovidas por los órganos de administración.
3. Solicitar la intervención del Comité de Convivencia, cuando a su juicio requiera su mediación en conflictos con otros propietarios, residentes o con los órganos de Administración.
4. Formular por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias a los órganos de administración relativos a los servicios comunitarios y obtener solución a los mismos.
5. Solicitar a los órganos administrativos la imposición de sanciones a las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia o vulneren sus derechos o los de la copropiedad.
6. Realizar obras y reparaciones en los días y horarios establecidos, PREVIO Visto bueno de la Administración, que deberá solicitar con, por lo menos, tres (3) días hábiles de anticipación, para que ésta autorice la obra, y conceda el permiso de entrada a los obreros y el respectivo material.
7. Derecho a no ser molestado o recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra la integridad personal o de sus familiares.
8. Derecho a que le sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de reparación o mejoras sin la debida atención.

9. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la unidad privada conjuntamente con sus derechos y obligaciones sobre los bienes comunes, previa aprobación del Consejo de Administración y de la Junta Directiva del Club del Comercio de Zipaquirá.
10. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga dentro del destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.
11. Las copropiedades están dedicadas exclusivamente a la vivienda, de manera que ninguno de los copropietarios ni residentes podrán destinar las unidades privadas para el desarrollo de actividades de comercio, industria o cualquier otra actividad que desnaturalice el destino principal de los mismos, sin perjuicio de la libertad de los copropietarios o residentes para desarrollar todas las actividades dentro de sus unidades que no afecten la convivencia, valor, seguridad y tranquilidad de los copropietarios y residentes.
12. Los niños tienen derecho de vía y preferencia frente a cualquier vehículo. En consecuencia los vehículos de las Copropiedades y deberán darles preferencia de paso, por tanto Los vigilantes no permitirán salida de ningún niño de las Copropiedades sin la autorización previa y expresa de los padres.
13. Todo propietario o residente tiene derecho a solicitar el uso de los salones de la sede campestre del Club del Comercio de Zipaquirá, formalizando dicha solicitud ante la administración y siguiendo las normas que regulan la prestación de este servicio así como cancelando las cuotas a las que hubiere lugar.

#### **CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

Los propietarios y/o residentes de las unidades privadas del **Conjunto de Vivienda Campestre Club del Comercio**, además de las obligaciones consagradas en la ley 675 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Conocer y hacer cumplir especialmente de los empleados de cada unidad familiar (unidad de copropietario), todas las normas establecidas en el

Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente reglamento así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, a través de circulares o comunicaciones personales verbales o escritas.

2. Mantener siempre actualizados sus datos en el REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES, notificando a la Administración oportunamente cualquier cambio en los mismos
3. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias de aporte a las expensas comunes, así como las multas y sanciones a que se haya hecho acreedor.
4. Sacar los residuos en bolsas resistentes, debidamente selladas y clasificadas (vidrio, cartón, papel, residuos de alimentos), depositarlas en los cuartos de basuras, o el sitio previamente acordado el cuarto de basuras deberá mantenerse limpio y ordenado. Ninguna persona está autorizada a abrir, revisar o disponer de las basuras depositadas en dicho cuarto, salvo por circunstancias debidamente justificadas y con autorización previa del Administrador. En consecuencia, salvo por lo establecido anteriormente una vez depositadas las basuras solo serán sacadas para ser depositas en el carro de basuras que las retire de las copropiedades.
5. No está permitido el desarrollo de actividades de selección de material reciclable dentro de las zonas comunes de las copropiedades por parte de los vigilantes, del personal de administración, de los copropietarios o residentes individualmente considerados o de cualquier otra persona ajena a las copropiedades. La administración podrá tomar la decisión de desarrollar programas institucionales o no institucionales de reciclaje, caso en el cual el consejo de administración reglamentara lo pertinente.
6. Los copropietarios podrán sembrar todo tipo de plantas ornamentales en sus jardines exteriores o zonas verdes de sus unidades privadas. Sin embargo, propenderán porque en conjunto sean armoniosas; cualquier controversia sobre esta materia, será resuelta por el comité de convivencia.

7. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la comunidad informando a la Administración sobre toda anomalía o desperfectos que se observe en ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
8. Dar un trato respetuoso al Administrador, como lo demanda su investidura y condición de Administrador de la copropiedad, prestarle toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones y acatar sus determinaciones y sugerencias, que están orientadas a garantizar el bienestar de la comunidad.
9. Respetar el Conducto Regular, haciendo llegar directamente al Administrador o a quien él haya delegado, los reclamos, quejas y sugerencias, sin pretender dirigir o dar órdenes directamente a los trabajadores al servicio de la copropiedad.
10. Colaborar en mantener en óptimo estado de conservación y presentación las áreas comunes, manteniéndolas libres de basuras, escombros, herramientas, mangueras o de cualquier objeto que tenga como función la ornamentación de sus áreas, como mantener limpios los jardines exteriores y zonas verdes de su correspondiente unidades privadas, las zonas comunes para acceder a sus unidades privadas,
11. Las vías de acceso, andenes y zonas verdes deben permanecer libres de objetos que impidan el tránsito, por lo que está prohibido dejar en ellos muebles, enseres, juguetes, coches, cajas, materas o cualquier elemento dado que estos por ningún motivo han sido autorizados por la Administración.
12. No hacer trabajos de aseo, embellecimiento, mantenimiento a vehículos, bicicletas, motos, etc. dentro en las zonas verdes y en las vías de acceso, ni frente al ingreso principal de cada unidad privada.
13. Saber, entender y así mismo acatar que los parqueaderos comunes están diseñados para estacionar temporalmente vehículos para visitantes mientras el celador del conjunto avisa a la respectiva unidad para que autorice el ingreso.
14. Colaborar de manera activa con los planes y programas determinados por los órganos de administración de la copropiedad.

15. En caso de transferencia del inmueble, cada propietario se obliga a comunicar a la Administración el nombre del nuevo residente, entregándole a éste el Manual de Convivencia.
16. Las obras y reparaciones que realice el propietario se efectuarán evitando al máximo incomodar o perjudicar a los demás residentes y dentro de los parámetros establecidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por la Administración.
17. Si las obras y reparaciones ocasionaran perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades se procederá a subsanar el daño en forma inmediata.

#### **PARÁGRAFO 1:**

Para realizar reformas en sus bienes privados los copropietarios deberán llenar los siguientes requisitos:

- i. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra, así lo exige.
- ii. Aprobación del Comité de Diseño y Construcción cuando sea necesario de conformidad con lo establecido en la ley 675 y las normas que posteriormente la complementen, modifiquen o deroguen.
- iii. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la unidad colindante, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.
- iv. Solicitar por escrito al administrador el concepto de viabilidad.

### **CAPITULO V. PROHIBICIONES**

Los propietarios, residentes, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del **Conjunto Campestre**, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, tendrán las siguientes prohibiciones:

1. Realizar todo acto que comprometa la seguridad y solidez del Conjunto, su salubridad, y/o que perturbe los derechos de los demás propietarios.
2. No se podrá destinar la unidad privada para fines diferentes al residencial, tal como está indicado en el reglamento de Propiedad Horizontal.

3. Está prohibido utilizar las áreas comunales para fines diferentes de aquellos para los cuales fueron construidas o los que les han sido asignados en el Reglamento de Copropiedad
4. Colocar pancartas, alfombras, letreros, avisos, carteles, ropas, etcétera en paredes externas, puertas, ventanas, balcones o áreas de uso común.
5. Instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes o realizar actividades que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.
6. Usar arbitrariamente los bienes de otros residentes, sin consentimiento expreso, en especial su área de dominio privado o dominio comunitario cuyo uso se les hubiere asignado con exclusividad.
7. Causar molestias derivadas de su comportamiento, en particular lo referente a reuniones escandalosas, música a alto volumen, desórdenes etc.
8. Instalar antenas de radio, televisión o cables sin la debida autorización de la Administración.

Su incumplimiento acarreará una multa sobre la propiedad que represente.

## **CAPITULO VI. ZONAS COMUNES**

El uso de las zonas comunales deberá ser siempre aquel para el cual fueron destinadas, respetando los derechos de la comunidad y evitando cualquier comportamiento que pueda implicar deterioro a los bienes o edificaciones o que pueda perturbar la tranquilidad de los demás residentes, y que seguidamente se relacionan:

### **1. ZONA VERDE 1: Equipamiento comunal para parqueaderos de visitantes, zona de disposición de basuras y salón comunal.**

Consta de cinco (5) parqueaderos que serán para el uso de los visitantes del conjunto o para los vehículos que presten algún tipo de servicio, estos vehículos pueden hacer uso de esta zona durante el tiempo necesario para ejecutar la actividad por la cual ingresen, bajo la supervisión constante del vigilante.

Los espacios de estacionamiento para visitantes estarán dedicados exclusivamente al uso de ellos durante su estadía en las copropiedades. Los copropietarios y residentes no utilizarían los estacionamientos de visitantes durante su estadía en las copropiedades. Los copropietarios y residentes no utilizaran los estacionamientos de visitantes durante el día o la noche para estacionar sus propios vehículos o los vehículos que estén bajo su tenencia, custodia o control, en todo caso, lo copropietarios y residentes deberán utilizar los estacionamientos de visitantes cuando obras u otro tipo de actividades en sus unidades privadas así lo exijan. Esta utilización deberá limitarse al tiempo requerido para la. En los casos de obras o actividades que requieran la utilización de los estacionamientos de visitantes por más de un día deberá informarse al administrador.

### **Zona de disposición de basuras**

## **2. ZONA VERDE 2: Alameda (andén y zonas verdes de asilamiento de la vía principal las copropiedades de la manzana A ) Zonas verdes, y peatonales.**

- Se debe garantizar siempre plenamente la libre circulación evitando obstruir el paso con cualquier elemento extraño al amueblamiento normal del Conjunto.
- No se deben dejar bicicletas, patines, patinetas, coches ni juguetes de ninguna clase en estas zonas comunes, no solo para evitar obstruir el paso, sino por razones de seguridad, para evitar accidentes. De todos modos, la Administración no responderá por objetos que se hayan dejado en sitios no autorizados
- El usuario responderá por cualquier daño ocasionado a los andenes o zonas verdes o al inmobiliario que en ellas se encuentren o por mal uso de los mismos.

### **3. ZONA VERDE 3: Parque central, zona verde paisajismo, tranquilidad y juegos infantiles**

- Se debe garantizar siempre plenamente la libre circulación evitando obstruir el paso con cualquier elemento extraño al amueblamiento normal del Conjunto.
- No se deben dejar bicicletas, patines, patinetas, coches ni juguetes de ninguna clase en estas zonas comunes, no solo para evitar obstruir el paso, sino por razones de seguridad, para evitar accidentes. De todos modos, la Administración no responderá por objetos que se hayan dejado en sitios no autorizados
- El usuario responderá por cualquier daño ocasionado a los andenes o zonas verdes o al inmobiliario que en ellas se encuentren o por mal uso de los mismos.

### **4. Zona verde 4: zona verde de paisajismo, lugar de contemplación y tranquilidad**

. En estas zonas está prohibido hacer asados y consumir bebidas alcohólicas.

### **5. Vías y Zonas de Circulación.**

1. La velocidad máxima de desplazamiento de vehículos y bicicletas dentro de las Copropiedades es de 10 kilómetros por hora.
2. Los peatones tienen la vía dentro del Condominio. El administrador se encargara de disponer la señalización que corresponda de manera que los copropietarios, los Residentes y los visitantes de las Copropiedades estén debidamente advertidos de esta disposición.
3. Ni los copropietarios, ni los residentes, ni los visitantes estacionaran sus vehículos en las calles de circulación interna del Condominio, ni estorbaran los movimientos de los demás vehículos. Cada copropietario y residente se encargara de mantener sus vehículos dentro de las unidades privadas, de

manera que no sobresalgan sobre las calles o zonas de circulación.

**4.** No podrá realizarse ningún tipo de reparación a los vehículos en los sitios de estacionamiento de visitantes o privados, salvo las estrictamente necesarias para poner el vehículo en condiciones de ser retirado del Conjunto y ser llevado al sitio de reparación definitiva.

**5.** Los copropietarios, los residentes, los visitantes no podrán estacionar buses, busetas, camiones, taxis y en general cualquier vehículo con capacidad superior a una y media tonelada o que supere el estándar de vehículos familiares.

**6.** Los copropietarios y los residentes deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados y con el sistema de alarma activado, si la tuvieran. Sin perjuicio de las responsabilidades que le quepan a la administración o la compañía de vigilancia, El Conjunto no responderá por la pérdida de ningún objeto dentro de los vehículos, ni por daños que estos sufran por el hecho de otros copropietarios o residentes o de un tercero no vinculado con la administración del Condominio. Cualquier daño causado por un residente, copropietario o visitante deberá ser reportado a la administración. Si el daño fuere causado por un copropietario o residente, estos deberán resolver la reclamación, quedando la administración por fuera de la controversia. Si el daño fuere causado por un visitante, la administración pondrá el hecho en conocimiento del afectado, para que la controversia sea dirimida por los afectados.

**7.:** Los estacionamientos de cada unidad privada estarán destinados a la ubicación de los vehículos. Ni los copropietarios, ni los residentes dejen en sus estacionamientos privados trasteos, bultos, basura, paquetes o cualquier otro material que afecte la estética de las copropiedades

**8.** En el caso que algún vehículo presente fugas de combustible, aceite o similares, su propietario estará obligado a mantenerlo en su unidad privada en el garaje evitando manchar las áreas comunes. En todo caso el propietario del vehículo será responsable de desmanchar cualquier área que esté a la vista del público, de manera que no se afecte la estética, buena

presentación e higiene del Condominio.

9. Los vigilantes deberán impedir que se obstruya el acceso al Conjunto y la libre circulación por las áreas comunes.

10. El acceso y salida de vehículos ajenos al Conjunto debe ser controlado por el copropietario o residente.

## **6. ANDENES Y ZONAS VERDES FRENTE A LAS VIVIENDAS**

Estas zonas serán para el goce y disfrute de los residentes del Conjunto y su elaboración y mantenimiento será por cuenta de la administración.

### **7. SERVIDUMBRE 1: Acceso principal al condominio**

Zona de acceso compartido con el Club del Comercio que comprende las vías de acceso, las zonas de jardín, la portería, zona de espera y pórtico de acceso, muro de identificación del Conjunto y del club, zonas verdes y andenes cuyo mantenimiento será compartido y las obras por cuenta del Condominio.

8. **SERVIDUMBRE 2: Zona de acceso por el camellón en la parte posterior del Condominio.** Zona de circulación libre de vegetación, mobiliario u obstáculos, podrá mantenerse como zona de césped.

## **CAPITULO VII. OBRAS Y REPARACIONES DE ZONAS COMUNES**

1. Los copropietarios permitirán la entrada a su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes. Con este fin, el administrador dará aviso con por lo menos tres días hábiles de anticipación, indicando la actividad específica que se va a desarrollar y el beneficio perseguido. Lo anterior, salvo que las condiciones de fuerza mayor o caso fortuito exijan la entrada sin haber dado el aviso previo correspondiente.

**2.** Las obras y reparaciones de las unidades privadas o de las zonas comunes se realizarán de lunes a viernes entre las 6:30 am y las 5:30 pm y el sábado de 6:30 am a 1:00 pm.(en los horarios establecidos en el reglamento de Diseño y Construcción capítulo 7) Los días domingos y festivos no se realizarán obras y reparaciones de las unidades privadas ni de las zonas comunes.

**3.** El administrador será responsable de garantizar que cualquier obra en las zonas comunes esté debidamente señalizada, de manera que se evite la ocurrencia de accidentes. En consecuencia, el administrador deberá incluir en los presupuestos para aprobación una partida en la que se incluya los elementos de seguridad y señalización que se considere conveniente tener.

**4.** El administrador, si se trata de obras o reparaciones en zonas comunes, y los copropietarios y residentes, si se trata de obras o reparaciones de unidades privadas, serán responsables porque dicha obra de reparación se desarrolle conforme las reglas de seguridad industrial y lo establecido por el Reglamento de Diseño y Construcción, de manera que se evite cualquier eventualidad, afectaciones al medio ambiente, a la salud de las personas o los bienes privados y comunes.

**5.** Los copropietarios y residentes se abstendrán de realizar construcciones que afecten la integridad, apariencia, unicidad y estética de las Copropiedades. En consecuencia no realizarán cerramientos, cambios estructurales, cambios de fachada, instalación de rejas u otro tipo de actividades similares (ver Reglamento de diseño y Construcción al respecto). En caso de infracción a esta disposición el administrador iniciará las acciones pertinentes ante las autoridades competentes.

**6.** En los casos en que el Comité de Diseño y Construcción identifique la necesidad o conveniencia de realizar cierto tipo de modificaciones que afecten la integridad, apariencia, unicidad y estética de las Copropiedades, acordarán diseños de común acuerdo con el comité de Diseño y Construcción que los copropietarios interesados en realizar la modificación adoptarán.

**7.** Los copropietarios serán responsables de mantener aseadas las vías aledañas a la obra o reparación.

**8.** Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera de la unidad privada o del cerramiento provisional que se disponga para la realización de la obra o

reparación en áreas comunes. En todo caso, de ser necesario se solicitara la respectiva autorización al Consejo de Administración. Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de cada obra o reparación, deberán ser evacuados de las copropiedades bajo la responsabilidad del copropietario, Residente o del administrados según sea el caso.

**9.** Los bienes comunes cercanos adonde se va a realizar la obra o reparación, deberán ser debidamente protegidos, con el propósito de que conserven en su estado original y de preservar las redes existentes y evitar accidentes.

**10.** Está prohibido transitar en las vías, con maquinas o cualquier otro sistema que deteriore el adoquín, de ser necesario se deben utilizar transporte apropiados (ceñirse al Reglamento de Diseño y construcción).

## **CAPITULO. VIII– SEÑALIZACION GENERAL**

El administrador será el encargado de que las Copropiedades estén debidamente señalizadas, para lo cual incluirá una partida en los presupuestos para su aprobación en la cual se incluya los elementos de señalización que se considere conveniente tener. Dicha lista incluirá:

- a) Señalización de zonas de trabajo, tales como cuarto de basuras, administración, depósitos, etc.
- b) Señalización de limitas de velocidad a 10 km. Por hora y derecho de vía de personas y niños
- c) Señalización de obras o reparaciones en progreso
- d) Señalización de zonas de peligro
- e) Señalización de zonas húmedas
- f) Todas las demás que el Consejo de Administración establezca

El Consejo de Administración definirá los sitios y formas en que se realizará la señalización permanente, y los elementos y formas de la señalización ocasional.

## **CAPITULO IX. SEGURIDAD Y VIGILANCIA.**

### **1. Control de Visitantes:**

- Para permitir el acceso de un visitante, debe anunciarse por el citófono y es cada dueño o residente de la unidad privada quien bajo su total responsabilidad autoriza el ingreso.
- Es también obligatorio que los residentes revisen cuando el visitante anunciado no va a su correspondiente Unidad en un tiempo prudencial después de haberse anunciado, esto por seguridad de quien autorizó el ingreso y de los demás residentes.
- Todos los Copropietarios y residentes deben garantizar la seguridad de las copropiedades y, en consecuencia, se comprometen a acatar las medidas de seguridad que la asamblea de copropietarios o el consejo de administración establezcan, siempre que hayan sido debidamente aprobadas y oportunamente informadas.
- En ausencia del administrador, cuando un propietario o residente lo considere necesario para garantizar la seguridad de las copropiedades, dará las instrucciones pertinentes a los vigilantes, de lo cual se dará aviso al administrador para que este se mantenga informado y pueda tomar las medidas que sean necesarias.
- Los vigilantes serán contratados con el fin primordial de vigilar la seguridad del Conjunto. Adicionalmente las actividades ocasionales que les indique el administrador o el consejo de administración. En esa medida, ni los copropietarios ni los residentes solicitarán a los vigilantes la realización de actividades diferentes o que les impliquen desplazarse del puesto de trabajo.
- Por razones de seguridad el acceso a los cuartos de maquinas y cuartos para depositar la basura están restringidos con excepción del administrador, los miembros del consejo y los vigilantes. Sin embargo, si cualquiera observase alguna anomalía en las áreas mencionadas, dará aviso oportuno al administrador para que se tome los correctivos.

- Los vigilantes tendrán a su cargo la distribución de la correspondencia. No se permitirá el ingreso de los copropietarios o residentes en la portería en la cual se conserve la correspondencia de los copropietarios y de los residentes, de manera de que se garantice que la responsabilidad por su custodia, inalterabilidad y entrega oportuna sea una que la responsabilidad exclusiva de los vigilantes. El administrador será responsable de verificar que los vigilantes entreguen la correspondencia el mismo día de llegada o si la hora o la ausencia de los destinatarios no lo permitieren, tan pronto como sea posible de acuerdo con las circunstancias. Para tal efecto, el administrador será responsable de mantener un libro del registro de la correspondencia que deberán diligenciar los vigilantes.
- Las áreas de vigilancia son para el trabajo de las personas contratadas por las copropiedades y en consecuencia, no está autorizado la utilización de las mismas para nada distinto a su destinación natural. En dichas áreas no se podrán sostener reuniones o tertulias.
- Se permitirá el acceso de las bicicletas o motos que los vigilantes utilicen para llegar a su trabajo si estos las utilizan, pero se exigirá mantenerlas en los lugares específicamente destinados para ese fin. Se permitirá que los vigilantes usen sus propias bicicletas para realizar rondas a las copropiedades, pero siempre que las mantengan ubicadas en los sitios destinados para ello. El consejo de administración analizará la conveniencia de adquirir una bicicleta u otro tipo de transporte para que todos los vigilantes realicen tal recorrido, caso en el cual solo les será permitido a los vigilantes realizar las rondas en dicha bicicleta o transporte. La bicicleta o el transporte de las copropiedades no podrán sacarse de los límites de las mismas por parte de los vigilantes. Únicamente el administrador tendrá autorización para sacarla del Conjunto.
- Los vigilantes deberán en cada turno dejar constancia de la entrega de todos los equipos, máquinas, correspondencia bajo su responsabilidad, en la minuta de novedades.

- Los menores no están autorizados para permitir el acceso a otras personas visitantes cuando en la Unidad no se encuentre un adulto, salvo que exista autorización expresa y escrita en la administración o que el administrador lo autorice.
- Las áreas compartidas con el Club del Comercio de Zipaquirá como servidumbre, tendrán su propio reglamento que deberá ser acatado por los copropietarios, residentes y visitantes.

### **Pólizas**

Tanto la administración del conjunto como los copropietarios deberán mantener vigentes las pólizas de seguro que amparen los riesgos de pérdida total o parcial de cada uno de sus bienes, las que serán reglamentadas por el consejo de Administración.

### **X. OBLIGACIONES DEL PERSONAL DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACION.**

El administrador estará encargado de que las siguientes disposiciones sean incluidas en los contratos de las personas de seguridad y administración que presten sus servicios a las Copropiedades y su permanente verificación:

- a) Deberán prestar el servicio dentro del horario establecido para ello
- b) No podrán ausentarse de sus sitio de trabajo, salvo permisos autorizados por el administrador y siempre que el servicio que prestan no se afecte o quede descubierto
- c) Deberán portar el uniforme limpio y en buen estado.
- d) Su presentación personal deberá ser adecuada, incluyendo su corte de pelo, afeitado, limpieza de sus prendas de vestir, etc.
- e) Una vez culmine sus labores, el personal deberá entregar el puesto, si así fuere necesario, y abandonar las Copropiedades

- f) Está prohibida la ingestión de bebidas embriagantes o presentarse al trabajo alicorado
- g) Se les prohibirá el uso de elementos que generen distracción en su actividad de vigilancia
- h) Les está prohibido intervenir en asuntos privados de copropietarios o Residentes de las Copropiedades y su trato con los empleados o dependientes de estos deba limitarse a lo estrictamente necesario
- i) Deberán revisar todo paquete que entre o salga del conjunto y que bajo su sano criterio merezca ser revisado.
- j) Tratarán a los copropietarios Residentes y visitantes con amabilidad, respeto y cortesía
- k) Deberán impedir que se propicien tertulias en la portería entre mensajeros, dependientes o conductores
- l) No mantendrán reuniones o visitas con las empleadas del servicio de las unidades privadas ni con las de la copropiedad
- m) No podrán hacer visitas dentro de las copropiedades
- n) Se abstendrán de solicitar préstamos de dinero o cualquier otro elemento a los copropietarios Residentes o visitantes.
- o) No ingresarán a las unidades privadas, sino en los caso que exista la debida justificación y previa autorización del administrador
- p) No fumará en el sitio en el que se desarrollan sus labores
- q) Mantendrá en perfectas condiciones de aseo y limpieza las zonas comunes y sus sitios de trabajo, de acuerdo con las instrucciones del administrador

## **CAPITULO XI. ADMINISTRACION Y ASEO.**

1. Los cuartos de basura, cuartos de maquinas, oficinas de administración y cualquier otra instalación similar deberán permanecer cerradas y debidamente ordenadas. El administrador será responsable de garantizar el cumplimiento de esta disposición.

2. El cuarto para basuras deberá mantenerse limpio y ordenado. Ninguna persona está autorizada a abrir, revisar o disponer de las basuras depositadas en dicho cuarto, salvo por circunstancias debidamente justificadas y con autorización previa del administrador. En consecuencia, salvo por lo establecido anteriormente, una vez depositadas las basuras solo serán sacadas para ser depositadas en el carro recolector de basuras.
3. Los residentes deberán llevar personalmente sus basuras en bolsas plásticas debidamente cerradas al depósito de basuras en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones del administrador.
4. En atención a que las copropiedades están poniendo a disposición de los copropietarios y residentes de mecanismos adecuados para mantener el orden, aseo y buena presentación de las copropiedades, los copropietarios y los residentes se comprometen a mantener limpios los jardines exteriores y zonas verdes de sus correspondientes unidades privadas, las zonas comunes utilizadas para acceder a sus unidades privadas y en general todas las zonas comunes, manteniéndolas libres de basuras, escombros, herramientas, mangueras o de cualquier otro objeto que no tenga como función la ornamentación de sus áreas.
5. Los vigilantes deberán impedir que el carro de basuras obstruya el acceso a la copropiedad y como función adicional deberán ayudar a sacar las canecas de basura para que sean evacuadas.
6. El administrador deberá asegurarse del lavado y fumigación periódica del cuarto de basuras y de las áreas comunes en general.
7. La jardinería de las áreas comunes y la poda del césped de zonas comunes y privadas estará a cargo del personal de administración bajo la dirección del administrador y de acuerdo con las instrucciones del consejo de administración. Cualquier modificación de la ubicación de las plantas o de diseño de los jardines será previamente autorizado por el consejo de administración.

## **CAPITULO XII.-VISITANTES**

1. Los vigilantes solo dejaran entrar a las personas autorizadas que se dirijan a

visitar a un copropietario o residente, previa solicitud por el citófono u otro medio. Dicha autorización podrá ser dada en cada caso, de manera general porque se trata de una persona que siempre está autorizada a entrar a las copropiedades o mediante lista, el copropietario o residente interesado entrega una comunicación escrita a la administración indicando cuales son las personas autorizadas a entrar.

**2.** Sin perjuicio de cualquier disposición de carácter legal que establezca otra cosa, y para los casos en que esto no esté prohibido, cada copropietario y cada residente será exclusivamente responsable por cualquier daño o perjuicio sufrido por las copropiedades o cualquier de sus habitantes o de cualquier persona que se encuentre en las copropiedades por algún de los visitantes respecto al cual autorizo su entrada. En consecuencia, en caso de cualquier reclamación en contra de la copropiedad por estos conceptos el respectivo copropietario o residente indemnizara a las copropiedades, pudiendo ser llamado en garantía a cualquier proceso si fuere necesario.

**3.** La entrada del personal de mantenimiento o cualquier otro funcionario que se requiera para la realización de las actividades de administración que no esté dedicado de manera permanente a actividades dentro de las copropiedades, deberá ser autorizada por el administrador o un representante suyo quien deberá supervisar el personal, la actividad en las copropiedades y la estadía de dicho personal.

**4.** Aparte de los casos anteriores está prohibido el ingreso de otra persona a excepción del personal de las empresas de servicios públicos o aquellas personas que por circunstancias especiales exijan la entrada de ambulancias, médicos, paramédicos, policía, bomberos o cualquier miembro de otra entidad de S.O.S. o defensa civil, previa identificación u orden.

**5.** Los vigilantes deberán solicitar a los residentes y visitantes que hagan el uso debido de los estacionamientos de visitantes, así como las vías internas en donde no se permite el estacionamiento de vehículos. Con el fin de optimizar el uso de los parqueaderos de los visitantes y garantizar a todos la posibilidad de aprovechar su uso.

**6.** El administrador será responsable por hacer cumplir que los vigilantes lleven actualizado un libro de visitantes en el cual se registre el nombre del visitante, la

unidad privada a la que ingrese, el tipo de autorización dada para ingresar, la hora de entrada, la hora de salida, la identificación del vehículo en el que ingresó, y cualquier otra observación que se considere relevante. Una vez dada la autorización de entrada conforme a este reglamento interno de convivencia se permitirá la entrada del visitante y después el vigilante realizara el registro correspondiente.

7. Los domicilios que sean solicitados siempre serán anunciados y autorizados por los copropietarios o residentes antes de su ingreso a las copropiedades. Se exigirá a los domiciliarios que circulen a una velocidad máxima de 10 km/hr a entregar los productos solicitados. El vigilante hará el registro. En todo caso, los vigilantes estarán pendientes de que el personal repartidor no permanezca más tiempo del estrictamente necesario en las copropiedades, para lo cual el administrador impartirá las respectivas instrucciones.

### **CAPITULO XIII MENORES DE EDAD**

1. Los copropietarios del Conjunto Campestre Club del Comercio declaran su interés de dar especial cuidado a los niños.

Los copropietarios, los Residentes y visitantes estarán pendientes de sus hijos menores de edad y serán exclusivamente responsables por su bienestar y protección, sin perjuicio de las disposiciones de este Reglamento Interno de Convivencia. En el mismo sentido serán responsables de cualquier daño que ocasionen en las unidades privadas y comunes. En todo caso, todos los copropietarios y Residentes tendrán la responsabilidad de proteger la seguridad e integridad física de todos los niños que se encuentren en las áreas comunes de las copropiedades.

2. Los copropietarios y los Residentes deberán prevenir que los menores de edad o las personas discapacitadas sensorial o mentalmente se causen daño a sí mismos, a los vecinos, peatones o a los bienes privados o comunes.

3. Los copropietarios declaran que en las Copropiedades Conjunto Campestre Club del Comercio los niños tienen derecho de vía y preferencia frente a cualquier adulto o vehículo. En consecuencia los mismos deberán darles preferencia de paso.

## **CAPITULO XIV. MASCOTAS**

1. Se permite la tenencia de animales domésticos por parte de los copropietarios o residentes. Los tenedores de animales domésticos se hacen responsables por el cuidado de sus mascotas y que su tenencia no afecte la salubridad y la convivencia de los copropietarios.
2. Las reclamaciones que surjan se tramitarán ante el Comité de Convivencia en primera instancia quien propiciará los acercamientos que se consideren pertinentes, de no lograrse solucionar los problemas objeto de la reclamación, el comité de convivencia podrá dar traslado a las autoridades competentes tales como Sociedad protectora de Animales o autoridad competente. No se permite la tenencia de animales salvajes, perros considerados potencialmente peligrosos como los enumerados en el punto 7.a., o animales no autorizados por el consejo de administración.
3. Los copropietarios y residentes deberán prevenir que los animales de los cuales son propietarios causen daños a las personas que se encuentran en las copropiedades o a los bienes de los copropietarios. Los dueños de los animales asumen toda la responsabilidad por cualquier daño o perjuicio sufrido por las copropiedades o cualquiera de sus habitantes o de cualquier persona que se encuentre en las copropiedades. En consecuencia atenderán de manera inmediata cualquier reclamación por este concepto y en caso de cualquier reclamación en contra de las copropiedades por estos conceptos, el respectivo copropietario o residente indemnizará a las copropiedades pudiendo ser llamado en garantía a cualquier proceso si así fuere necesario.
4. Los dueños de mascotas no permitirán que los animales defequen u orinen en las zonas comunes o unidades privadas exteriores de los copropietarios con el fin de garantizar la salud e higiene de las mismas. La infracción de esta disposición podrá dar a lugar a la imposición de multas por parte del consejo de administración, de conformidad a lo establecido en este reglamento. Los

dueños de las mascotas deberán entregar el certificado de vacunación vigente a la administración.

5. Los dueños de animales deberán evitar que los mismos se desplacen libremente por la Copropiedades o zonas comunes sin compañía de su dueño. Los dueños de animales deberán desplazarse dentro de las Copropiedades con los animales con correa o traílla. Las mascotas no deberán ser desatendidas ni podrán permanecer solas por más de 6 horas.
6. Además de todas las obligaciones que corresponden a los propietarios o Residentes como tenedores de animales de acuerdo con la ley, los tenedores de perros considerados potencialmente peligrosos no podrán ingresar a la copropiedad.
7. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
  - a) Perros que pertenecen a una de las siguientes razas, cruces o híbridos: Staffordshire, Terrier, American Staffordshire Terrier, Bulmasstiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rotwellier, Tosa Japonés, Tosa Inu, Akita Inu.
  - b) Perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas o a otros perros que hayan sido adiestrados para el ataque y defensa.
7. Todo animal doméstico debe ser inscrito en el censo de la copropiedad para poder habitar en ella.
8. Los tenedores de animales que a juicio del administrador puedan ser considerados peligrosos, deberán mantenerlos dentro de sus unidades privadas y asegurar que no puedan escapar. Así mismo, cuando se desplacen por las zonas comunes, deberán mantenerlos con bozal y debidamente sujetos.
9. Cualquier violación a las disposiciones de este capítulo y a cualquier otra disposición legal vigente sobre la tenencia y cuidado de animales será sancionada

de conformidad con lo establecido en la ley y con lo establecido en el artículo 83, literales b y c de la ley 746 de 2002, no se deberá iniciar con la aplicación de la sanción establecida en el literal a.

## **CAPITULO XV. TRASTEOS**

1. Los copropietarios y los Residentes darán aviso por escrito al administrador de las mudanzas que se vayan a realizar desde o hacia su unidad privada, por lo menos el día anterior a la realización de la mudanza. Lo anterior, con el fin que el administrador informe a los vigilantes y permitan la entrada y salida de las respectivas mudanzas, de manera que se garantice la seguridad de las Copropiedades. Este aviso solo se requerirá en los casos en que se vaya a desplazar todos o la mayor parte de los bienes muebles ubicados en la unidad privada y tenga por objeto que los copropietarios o Residentes se ubiquen o desplacen definitivamente de dicha unidad privada. En consecuencia, no se requerirá para el ingreso de bienes muebles de cualquier naturaleza que no implique las condiciones anteriores. En el caso de los Residentes, deberán acreditar el conocimiento y aprobación por parte de los copropietarios respectivos.
2. Las mudanzas e ingreso o salida de bienes muebles se harán de acuerdo a lo establecido en el anexo 1 (trasteos) del reglamento de Diseño y Construcción.
3. El administrador informará al copropietario si el Residente que se retira esta o no a Paz y Salvo por todo concepto con la administración. En todo caso, el copropietario será solidariamente responsable por todas las cuentas pendientes del Residente.
4. Los copropietarios y los Residentes deberán realizar las mudanzas con el apoyo de personal experto, con el fin de evitar daños o perjuicios que pudieran ocasionarse a los bienes comunes. En caso de daños o perjuicios ocasionados con ocasión de la mudanza, el copropietario o Residente respectivo asume toda la responsabilidad. En consecuencia atenderá de manera inmediata cualquier reclamación por este concepto y en caso de cualquier reclamación en contra de las Copropiedades por estos conceptos, el respectivo copropietario o Residente

indemnizará a las Copropiedades, pudiendo ser llamado en garantía a cualquier proceso si fuere necesario. El administrador iniciará las obras de reparación inmediatamente con cargo a dicho copropietario o Residente. Los copropietarios declaran que este cobro está aprobado y que presta mérito ejecutivo.

## **CAPITULO XVI. SANCIONES.**

Los copropietarios y los residentes que incurran en las siguientes conductas serán sancionadas:

- a) El no pago oportuno de las cuotas de administración
- b) Inasistencia a Asamblea ordinaria
- c) La utilización con fines particulares, la ocupación , invasión o alteración de zonas o bienes comunes, sin la autorización del Consejo de Administración de Copropietarios según la competencia que les corresponda por la naturaleza del asunto
- d) La violación del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno de Convivencia o el reglamento de Diseño y Construcción.
- e) La colocación de afiches, avisos en las zonas comunes o privadas con vista exterior
- f) Atentar dentro de las Copropiedades contra la ley, las buenas costumbres y la moral

1. **CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores 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:

- a) Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de la cuota de administración mensual, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder el valor de diez (10) veces la cuota de administración.
- c) Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales

**PARÁGRAFO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el administrador, y en segunda instancia por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, 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.

- 2. **EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los Copropietarios.
- 3. **IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de

obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## **XVII. MODIFICACIÓN O REFORMA DE ESTE MANUAL**

La Asamblea General podrá aprobar las modificaciones necesarias a las normas contenidas en este Manual de Convivencia, con el Quórum calificado establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sin que esto implique la reforma del citado Reglamento de Propiedad Horizontal. Igualmente, la Asamblea puede delegar en otro órgano administrativo las reformas que considere pertinentes.