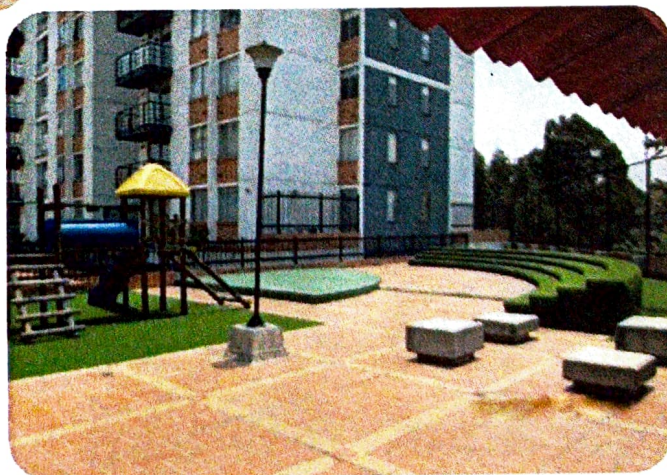


# MANUAL DE CONVIVENCIA

## CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA

Personería jurídica No. 029 del 26 de Octubre de 2011  
Nit. 900.478.369-9





**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

El presente Manual de Convivencia tiene como objeto, garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial Bosques de Castilla, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Este Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto y podrá ser reformado por la Asamblea General de Copropietarios, de acuerdo con las necesidades del Conjunto, teniendo en cuenta los cambios que se presenten en la Ley 675 de 2001, en el Código Nacional de Policía y demás normas que rijan a la Propiedad Horizontal.

De igual manera el presente Manual de Convivencia se regirá bajo los siguientes principios:

- 1. IDENTIDAD.** Adoptará los símbolos que estime convenientes. Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Diálogo y Concertación, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.
- 2. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA.** Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como a los Copropietarios el respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. Respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurar mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
- 3. DERECHO AL DEBIDO PROCESO.** Las actuaciones de la Asamblea General o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. (Art. 29 de la Constitución Política de Colombia)



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

ÍNDICE

<b>TITULO I. DE LOS DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES</b>	<b>4</b>
CAPITULO I. DE LOS DERECHOS	4
CAPITULO II. DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES	4
<b>TITULO II. DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS</b>	<b>6</b>
CAPITULO I. DEL USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES	6
CAPITULO II. DEL USO DE PARQUEADEROS PRIVADOS	7
CAPITULO III. DE LOS DEPOSITOS PRIVADOS	10
<b>TITULO III. DEL USO DE BIENES Y ÁREAS COMUNES Y SERVICIOS EN GENERAL</b>	<b>11</b>
CAPITULO I. DEL USO DE LOS SALONES SOCIALES	11
CAPITULO II. DEL USO DE LA PISCINA	13
CAPITULO III. DEL USO DEL GIMNASIO	15
CAPITULO IV. DEL USO DE LOS PARQUES INFANTILES	15
CAPITULO V. DEL USO DEL SENDERO PEATONAL	16
CAPITULO VI. DEL USO DEL ASCENSOR	16
CAPITULO VII. DEL USO DE LOS CITOFONOS	17
CAPITULO VIII. DEL USO DE LOS DUCTOS PARA BASURAS	18
CAPITULO IX. DEL USO DE LOS BICICLETEROS	19
CAPITULO X. DE LOS CARROS DE MERCADO	19
CAPITULO XI. DEL USO DE LA CARTELERIA	19
<b>TITULO IV. DE LOS ARRENDATARIOS Y NUEVOS PROPIETARIOS-MUDANZAS Y TRASTEOS</b>	<b>20</b>
<b>TITULO V. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS</b>	<b>21</b>
<b>TITULO VI. DE LAS OBRAS Y REPARACIONES</b>	<b>23</b>
CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS	23
CAPITULO II. DE LAS REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS	23
CAPITULO III. DE LAS TERRAZAS Y BALCONES DE USO EXCLUSIVO	24



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

<u>TÍTULO VII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD</u>	<u>25</u>
<u>TÍTULO VIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS</u>	<u>28</u>
<u>TÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES</u>	<u>29</u>
<u>TÍTULO X. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS</u>	<u>30</u>
<u>TÍTULO XI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO</u>	<u>31</u>
<u>TÍTULO XII. DE LAS FALTAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA</u>	<u>32</u>
CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO Y SANCIONATORIO	34
CAPÍTULO II. SANCIONES	35
<u>TÍTULO XIII. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS</u>	<u>36</u>
<u>TÍTULO XIV. DEL PAGO DE EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS</u>	<u>37</u>
<u>TÍTULO XV. DEL PAGO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS</u>	<u>38</u>
<u>TÍTULO XVI. PLAZO PARA LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS CAUSADOS</u>	<u>39</u>



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**TÍTULO I. DE LOS DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES**

Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

**CAPÍTULO I. DE LOS DERECHOS**

**ARTÍCULO 1:** El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando, éstas no sean de mala conducta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

**ARTÍCULO 2:** La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. *Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.*

**ARTÍCULO 3:** Participar en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto. Siempre y cuando no se encuentren en mora en el pago de las cuotas por expensas comunes, cuotas extraordinarias o por multas impuestas por el incumplimiento al presente manual.

**ARTÍCULO 4:** Derecho a la Convivencia Pacífica y Solidaridad Social.

**ARTÍCULO 5:** Vivir en tranquilidad y paz.

**ARTÍCULO 6:** Disfrutar de las zonas comunes y servicios que ofrece el Conjunto Residencial Bosques de Castilla, guardando las Normas de Convivencia establecidas en el presente Manual y el debido cuidado de los bienes comunes.

**ARTÍCULO 7:** Presentar solicitudes respetuosas al Consejo de Administración y a la Administración ya sea por motivo de interés particular o común, debiendo recibir una pronta y oportuna respuesta de conformidad con la Ley.

**CAPÍTULO II. DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES**

**ARTÍCULO 8:** Las unidades de la copropiedad como apartamentos, depósitos y parqueaderos, se destinarán única y exclusivamente para el uso residencial y no se realizarán en ellos actividades contrarias a la moral y/o las buenas costumbres, usos ilícitos, comerciales o actividades que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes del conjunto.

**ARTÍCULO 9:** Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, como el aseo, buen funcionamiento de equipos e instalaciones del propio apartamento, e informar a la administración o al Consejo de Administración acerca de los daños que observe en los equipos e





MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

instalaciones comunes y de los actos o hechos que puedan llegar a dañarlos o a afectar su normal funcionamiento.

**ARTÍCULO 10:** Propender por las correctas acciones de nuestros hijos e hijas, personas que habitan en el apartamento, arrendatarios, moradores, visitantes o personas a quienes se les autoriza la entrada, mascotas y responder por ellos, cuando su conducta produzca algún tipo de daño, lesión o perjuicio a cualquier persona, bien común o bien individual dentro de la unidad.

**ARTÍCULO 11:** Comunicar por escrito a la administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia o Asamblea General de Copropietarios, los hechos que resulten violatorios al reglamento de propiedad horizontal, Manual de Convivencia, normas contravencionales, o leyes penales por hechos ocurridos dentro de la propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 12:** Suministrar los datos personales, direcciones, teléfonos, lugares de residencia; para el libro de propietarios y registro de residentes, censo poblacional, aplica también para los arrendatarios, bajo el entendido de la respectiva confidencialidad de los mismos por parte del Representante Legal de la Copropiedad.

**ARTÍCULO 13:** Dar cumplimiento a los procedimientos y controles establecidos, con respecto a mudanzas, nuevos residentes, uso de parqueaderos de visitantes y privados, visitantes peatones, tenencia de mascotas, uso de ascensores, uso de áreas recreativas y zonas comunes, para garantizar un adecuado uso, respeto y cumplimiento de lo establecido en este Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 14:** Pagar las expensas comunes dentro del plazo determinado para el efecto, adoptadas por la Asamblea General, así como las cuotas extraordinarias, sanciones, multas e intereses que este organismo decreta o el Consejo de Administración debidamente autorizado por la Asamblea General de Propietarios o que determine el Reglamento Interno.

**ARTÍCULO 15:** El cumplimiento de las decisiones de la Asamblea General y la Legislación vigente. Quien no ejerza su derecho de asistir y tomar parte en las deliberaciones y votar las decisiones, deberá cumplir las disposiciones de la Asamblea General y la Legislación vigente sin derecho a usar el argumento de la NO ASISTENCIA.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

## TITULO II. DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS

### CAPITULO I. DEL USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES

**ARTÍCULO 16:** Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes que constituyen áreas comunes, por parte de los propietarios y/o residentes para beneficio propio, o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la Asamblea de Propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios y/o residentes, éste deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará la sanción a quien no cumpla esta disposición.

**Parágrafo 1:** Los servicios de médico en casa y ambulancias, podrán estacionar en la zona azul, mientras dure la atención al enfermo. Se aclara que este tipo de uso no tiene cobro, en este punto en específico.

**Parágrafo 2:** Los visitantes en estado de discapacidad, podrán utilizar la zona azul demarcada en la plataforma, con el costo establecido en el presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 17:** Los parqueaderos de visitantes se pueden utilizar de forma gratuita por un tiempo máximo de tres (3) horas diarias, después de este tiempo el visitante deberá aportar una contribución para el mantenimiento de las zonas comunes de 0,04 SMDLV hora o fracción (valor que se aproximará a la centena siguiente); dicha contribución se ajustará anualmente a comienzo de año de acuerdo al incremento para del IPC establecido para ese año. El recaudo será definido por el Consejo de Administración, adoptando el procedimiento que garantice un efectivo control; se dejará constancia mediante recibos pre-numerados.

**Parágrafo 1:** El personal de vigilancia debe hacer uso de la planilla de registro de los vehículos de visitantes y de la Valera numerada.

**ARTÍCULO 18:** En caso que el usuario proceda a retirar su vehículo antes de las tres (3) horas y desee ingresar nuevamente el mismo día, con el fin de evadir el cobro de uso por parqueadero, se dará continuidad a las tres (3) primeras horas registradas en la planilla de control.

**Parágrafo 1:** Cuando un invitado requiera usar el parqueadero de visitantes, en horas de la noche entre 10:00 P.M. y 7:00 A.M. deberá cancelar la suma de 0.26 SMDLV (valor que se aproximará a la centena siguiente).

**Parágrafo 2:** Cuando un invitado requiera usar el parqueadero de visitantes por más de una noche en el horario entre 10:00 P.M. a 7:00 A.M., éste debe ser solicitado por el residente (quien deberá estar a paz y salvo por todo concepto), a través de un escrito dirigido a la administración, quien autorizará por un espacio no mayor a tres (3) noches y coordinará con la Empresa de Vigilancia el ingreso y deberá cancelar la suma de 0.26 SMDLV por noche; los cuales se cancelaran de manera anticipada en la oficina de Administración quien expedirá el respectivo recibo de pago pre numerado. A partir de las 7:00 am y hasta las 10:00 pm se continuará con el valor de contribución de \$1.000 hora o fracción, suma que se ajustará anualmente a comienzo de año de acuerdo al incremento para del IPC establecido para ese año.

**Parágrafo 3:** El Residente que no cancele la suma anteriormente descrita para el uso del parqueadero para su visitante, éste no tendrá ingreso a la copropiedad.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 19:** Todo visitante sin excepción debe cumplir el protocolo de registro, con nombre e identificación. En caso de ingresar con vehículo se le asignará un tarjéton como visitante, que deberá ubicarlo en un lugar visible dentro del vehículo. Este visitante debe estar autorizado por un residente adulto responsable.

**ARTÍCULO 20:** El parqueadero de visitantes no debe ser empleado como sitio de reunión, fiestas, etc. La administración y la empresa de vigilancia están autorizadas para llamar a la autoridad competente en caso de reuniones o disturbios en esas áreas, que incomoden a los residentes, de igual manera se acudiría a la autoridad competente en el caso de invasión vehicular a estas áreas.

**ARTÍCULO 21:** Tanto los residentes como los visitantes deben permitir que sus vehículos sean revisados al interior del baúl por los vigilantes, tanto al ingresar como al retirarse del Conjunto.

**CAPITULO II. DEL USO DE PARQUEADEROS PRIVADOS**

**ARTÍCULO 22:** Destinar el parqueadero o parqueaderos únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo estén bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos ni el área de uso privado, además las ruedas traseras del vehículo deben quedar sostenidas en los topes destinados para tal fin; ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero; ni tomar como propio el de otro propietario o residente.

**Parágrafo 1:** No podrán estacionarse más de un vehículo dentro de un mismo parqueadero, si alguno de estos vehículos tiene en su propiedad y servicio cuatro (4) llantas o más.

**Parágrafo 2:** Por concepto de mal estacionamiento, se aplicará la sanción a quien no cumpla esta norma y se obrarán tantas multas como quejas se radiquen al respecto; siempre y cuando se cuente con una evidencia que declare su responsabilidad (Fotos, videos, registros en bitácora por parte del personal de vigilancia, etc).

**ARTÍCULO 23:** Registrar en la administración los datos de los vehículos de los residentes y/o propietarios, autorizados a estacionar en sus parqueaderos privados.

**Parágrafo 1:** Cuando un copropietario de unidad privada da a título de arrendamiento su zona de parqueo, deberá informar por escrito a la administración indicando el nombre del arrendatario, y entregar fotocopia de cédula y de tarjeta de propiedad, el número de placa y demás características del vehículo. El vigilante no permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario.

**Parágrafo 2:** Los propietarios de parqueaderos podrán alquilarlos preferiblemente a personas que residan en la copropiedad, previo estudio del posible usuario, al igual deben entregar los datos del ocupante y del vehículo, a través de comunicado por escrito a la administración anexando fotocopia de cédula de ciudadanía de la persona encargada de ingresar y retirar el vehículo, de la tarjeta de propiedad, número de placa y demás características del vehículo.

**Parágrafo:** Cuando el parqueadero sea alquilado a una persona que no resida en la copropiedad, el vigilante solo permitirá el ingreso del conductor para la entrada y salida del vehículo del conjunto.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 24:** En cumplimiento con los planes de evacuación, emergencia y normas de seguridad industrial, todos los vehículos deberán ser parqueados en reverso.

**ARTÍCULO 25:** Todos los vehículos deberán dejar a la vista de los vigilantes cuando ingresen y salgan del Conjunto el tarjéton con el número del parqueadero; el cual permanecerá expuesto mientras el vehículo esté en el edificio, sin excepción alguna.

**ARTÍCULO 26:** Todo conductor deberá usar la tarjeta magnética para ingresar y salir de los estacionamientos tanto de plataforma como de sótano; los guardas no están autorizados para apertura de puertas. Se exceptúan casos de fuerza mayor.

**ARTÍCULO 27:** En todo caso sin excepción, en las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Por seguridad se prohíbe emplear las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, balón, patines, etc.) y/o de bodegaje.

**ARTÍCULO 28:** Queda prohibido realizar mantenimiento mecánico, o de latonería y pintura a los vehículos; únicamente será permitido lo estrictamente necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. De ser necesario el transporte de grúa, ésta no podrá ingresar a los parqueaderos, el vehículo se debe sacar halado de otro ya que excede la altura del sótano. en el caso de plataforma se excede el límite de peso.

**ARTÍCULO 29:** Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos con manguera y otros elementos en los parqueaderos

**ARTÍCULO 30:** Se amonestará a los propietarios de los automotores y motos sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares.

**ARTÍCULO 31:** El mismo sistema anterior, se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceite que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

**ARTÍCULO 32:** Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas, volquetas y en general, todo vehículo que supere 0.5 toneladas de capacidad. Igualmente, en la zona de parqueo que intervenga la altura no podrán ingresar vehículos que excedan dos con diez (2.10) metros de altura.

**ARTÍCULO 33:** Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas a lo ancho.

**ARTÍCULO 34:** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular o en toda zona común que no tenga la destinación específica de parqueadero. En todo caso se debe evitar la interrupción de la libre movilidad sobre las áreas de circulación.

**ARTÍCULO 35:** El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 36:** Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos, que no son de uso específico para parqueo, además no se pueden hacer cerramientos o construir o adecuar bodegas adicionales.

**ARTÍCULO 37:** Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma; se recomienda no dejar paquetes, objetos de valor, retirar los frontales, maletas a la vista en su interior.

**ARTÍCULO 38:** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá dar aviso a las autoridades de tránsito.

**ARTÍCULO 39:** Se debe conducir a una velocidad inferior a los cinco (5) km/h por hora al transitar dentro de la copropiedad.

**ARTÍCULO 40:** Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud o el monóxido de carbono.

**ARTÍCULO 41:** Se debe conducir en todo momento con las luces del vehículo encendidas en los parqueaderos del sótano; así como al ingreso y salida de la copropiedad. Para los parqueaderos que se encuentran en la plataforma, se debe conducir, ingresar y salir de la copropiedad con las luces encendidas entre las 6:00 pm y las 6:00 am.

**ARTÍCULO 42:** En caso de que haya una persona autorizada para conducir el vehículo ajeno al propietario del mismo, quien deberá informar por escrito junto con el número de placa, marca y color, de lo cual deberá hacer entrega a la Administración una copia de la licencia de tránsito del vehículo (Tarjeta de Propiedad).

**ARTÍCULO 43:** Al ingresar o al salir del parqueadero, el conductor debe respetar el paso que frente a las puertas corresponde a los peatones.

**Parágrafo:** Es obligación del peatón detenerse en su tránsito, mientras observe que las puertas de acceso vehiculares se encuentren abiertas, con el fin de evitar accidentes.

**ARTÍCULO 44:** Todo usuario de los parqueaderos debe verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente, para que no se active innecesariamente. Es prohibido accionar la bocina dentro del parqueadero y áreas de acceso vehicular.

**ARTÍCULO 45:** Por seguridad, todo conductor de moto, al ingresar y salir del conjunto debe hacer uso de la tarjeta magnética; en caso de no contar con ella deberá registrarse en la minuta de la vigilancia; presentado la documentación respectiva (cédula de ciudadanía y tarjeta de propiedad de vehículo).

**ARTÍCULO 47:** El ingreso y salida de las motos debe realizarse con el motor apagado.

**ARTÍCULO 48:** Se sancionará a los propietarios de las motos, que utilicen las zonas comunes para carreras y/o que no tengan silenciador y obliquen al vehículo a producir ruidos que incomodan a los demás residentes.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 49:** La circulación en áreas vehiculares se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

### CAPITULO III. DE LOS DEPOSITOS PRIVADOS

**ARTÍCULO 50:** Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.

**ARTÍCULO 51:** Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad, o la seguridad de las personas que habitan en ella.

**ARTÍCULO 52:** Los propietarios de los depósitos no deben usar los parqueaderos de residentes para descargar y sacar elementos.

**ARTÍCULO 53:** Todo propietario de depósito deberá mantener en condiciones seguras el acceso a este. En situaciones de hurto a estos bienes, será responsabilidad de la empresa de Vigilancia siempre y cuando se demuestre que por incumplimiento de sus funciones sucedió tal evento.

**ARTÍCULO 54:** Todo propietario deberá verificar que las luminarias del depósito no queden encendidas, cuando abandone el mismo.





### TITULO III. DEL USO DE BIENES Y ÁREAS COMUNES Y SERVICIOS EN GENERAL

#### EN LAS ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE, NO ESTA PERMITIDO REALIZAR ACTIVIDADES RECREATIVAS, SALVO EN AQUELLAS QUE ESTAN DESTINADAS PARA TAL FIN

#### CAPITULO I. DEL USO DE LOS SALONES SOCIALES

**ARTÍCULO 55:** Los Salones Sociales serán alquilados a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa reservación vía electrónica en el portal de la copropiedad, diligenciando los formularios correspondientes, seleccionando el modo de pago; en caso de pago en oficina bancaria se debe adjuntar el soporte del pago.

**Parágrafo:** Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán alquilar los Salones Sociales. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

**ARTÍCULO 56:** El propietario, tenedor y/o usuario, se hace responsable por el uso que se haga de los mismos, tanto él como sus invitados, por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elabora por parte de la Administración y es entregado por el vigilante de turno.

**ARTÍCULO 57:** El horario de uso de los Salones Sociales será el siguiente:

- **Salones ubicados ingresando por recepción:** Orquídea (2do piso) y Azalea (3er piso):  
De Lunes a Jueves, de 8:00 AM a 09:00 PM  
Viernes, sábados y domingos con Lunes Festivo de 8:00 PM a 1:00 AM  
Domingos sin Lunes festivo, de 8:00 AM a 9:00 PM
- **Salón interno bajo gimnasio:** Tulipán:  
Solo para eventos familiares y fiestas infantiles.  
De lunes a Domingo, de 8:00 AM a 8:00 PM.

**ARTÍCULO 58:** Para hacer uso de los salones sociales, se deberá cancelar de forma anticipada a través de la cuenta que maneja el Conjunto, la suma equivalente a seis (6) SMDLV, que cubre el alquiler y el aseo.

**ARTÍCULO 59:** Una vez cancelado el valor del alquiler y aseo, la administración procede a realizar un contrato con los requisitos para el uso de los salones, al momento de firmar, el usuario debe dejar un depósito equivalente a nueve (9) SMDLV en efectivo, con el fin de resarcir los posibles daños o perjuicios ocasionados en la realización de los eventos y por incumplimiento a las normas de uso. En caso de no registrarse novedad alguna, se procede a su reintegro el día hábil siguiente al evento. Si se ocasionó un daño que sobrepase el monto del depósito, la administración cobrará el excedente con cargo al apartamento del residente que hizo la reserva del salón.



**Parágrafo 1:** En caso de cancelación del evento se debe avisar con mínimo 8 (ocho) días de antelación, para dejarlo a disposición de otros residentes y se reintegrará el 80% del valor consignado; en situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, se podrá cancelar el evento sin tener en cuenta los 8 (ocho) días.

**Parágrafo 2:** En caso de no avisar oportunamente la cancelación del evento, se pierde el derecho a la devolución de la totalidad del valor consignado por alquiler.

**ARTÍCULO 60:** No se autorizara el alquiler de los Salones Sociales para eventos lucrativos, comerciales, tendencia religiosa o similar y para fines políticos.

**ARTÍCULO 61:** La lista de invitados debe ser entregada a la Administración con anticipación de tres (3) días, con el fin de que repose en la recepción para autorizar el ingreso de los invitados al Conjunto.

**Parágrafo:** El Propietario, residente o usuario de los salones sociales, que no entregue el listado de los invitados de manera anticipada, inmediatamente se le cancelara la reservación, por tanto el contrato de uso quedará finiquitado, haciendo las devoluciones de dinero a que haya lugar en un porcentaje del 80% del valor consignado.

**ARTÍCULO 62:** Será responsabilidad del propietario o residente que alquile los Salones Sociales, velar para que no se altere la moralidad, evitando al máximo que ocurran escándalos, riñas, consumo de drogas alucinógenas, porte de armas y ruido elevado. Entendiendo que se trata de una sede social al interior del conjunto, se debe propender por hacer un uso racional y adecuado, en caso contrario el vigilante está autorizado para suspender inmediatamente el servicio, aún con la autoridad competente si fuera el caso.

**Parágrafo 1:** El vigilante de turno está autorizado para suspender el fluido eléctrico de los salones sociales que prestan su servicio hasta la 1:00 A.M., si éstos no han finalizado con el evento.

**Parágrafo 2:** Los propietarios o residentes que alquilen el salón, serán responsables por el aseo de recepción y áreas adyacentes.

**ARTÍCULO 63:** Se prohíbe fijar puntillas, ganchos adhesivos, silicona o cualquier elemento que pueda dañar los muros del salón y lo que este contiene, lo más adecuado es la cinta de enmascarar.

**Parágrafo:** El vigilante de turno recibirá el salón utilizado previa inspección exhaustiva para verificar daños en el mismo.

**ARTÍCULO 64:** No se deben usar equipos que superen los **65 decibeles en horario diurno** y **55 decibeles en horario nocturno** conforme lo dispuesto en la Ley 099 de 1979 del Ministerio de Salud y la Resolución N° 627 de 2006 emitida por el Ministerio de Medio Ambiente. El personal de vigilancia hará control del nivel de decibeles por medio de un sondaómetro suministrado por la Administración del conjunto.

**ARTÍCULO 65:** Los invitados siempre deben permanecer en los salones y mantener las puertas cerradas, se debe evitar el continuo tránsito de éstos por las áreas de acceso. Prohibido hacer tertulias en la recepción, o cualquier otra área diferente a los salones, las áreas comunes deben permanecer libres de humo de tabaco.

**ARTÍCULO 66:** No hay servicio de parqueadero de visitantes para los usuarios de los salones.

**ARTÍCULO 67:** No se debe dar ningún tipo de bebidas alcohólicas a los Vigilantes.





**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 68:** El mobiliario se asignará de acuerdo a la reserva del día del evento.

**ARTÍCULO 69:** Terminado el evento, los invitados deben desalojar las áreas comunes como recepción y escaleras. Está prohibido continuar la reunión en los apartamentos, al interior de los vehículos y en las zonas comunes del conjunto, perturbando la tranquilidad y descanso de los demás residentes.

**ARTÍCULO 70:** En caso de incumplimiento de las normas en el uso de los Salones sociales, el Administrador sancionará al propietario o arrendatario con la prohibición del alquiler del mismo por un año a partir de la fecha de cometida la falta, así como la pérdida del depósito.

**CAPITULO II. DEL USO DE LA PISCINA**

**ARTÍCULO 71:** Para el uso de la piscina se deberá ingresar siempre con la indumentaria adecuada, es decir, vestido, gorro de baño, calzado adecuado para zona húmeda y cabello recogido. En el evento de que el usuario lo requiera podrá utilizar las gafas de natación y los protectores auditivos. Queda totalmente prohibido bañarse con cualquier otro tipo de indumentaria.

**Parágrafo 1:** El ingreso a la piscina sólo pueda hacerse en ropa deportiva, por aseo debe usarse en la zona de la playa, es decir alrededor de la piscina, sandalias para evitar la contaminación de esta área.

**Parágrafo 2:** Los niños y niñas de pañales, deben hacer uso de la piscina con un pañal especial para piscina.

**ARTÍCULO 72:** Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un adulto responsable.

**ARTÍCULO 73:** El horario de uso de la zona húmeda excepto el segundo día hábil de la semana, que se destina para aseo general, será determinado por la administración teniendo en cuenta los requerimientos y demanda de los usuarios. Se habilitarán de acuerdo con la cantidad usuarios interesados.

**ARTÍCULO 74:** El horario en periodo de vacaciones de uso de la zona húmeda excepto el segundo día hábil de la semana que se destina para aseo general, podrá sufrir cambios conforme a las necesidades de los residentes y será establecido por la administración. Estas áreas se habilitarán de acuerdo con la cantidad de usuarios interesados.

**ARTÍCULO 75:** Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infecciosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

**ARTÍCULO 76:** No se permite ingerir alimentos y/o fumar y/o consumir bebidas embriagantes, y/o alucinógenos y cualquier otro, que atente contra la salud y seguridad pública, en la zona húmeda. Las personas que contravengan esta norma serán retiradas de la zona de piscina.

**Parágrafo 1:** La persona encargada de salvavidas tendrá la potestad de prohibir el ingreso a personas en estado de alcoholamiento o bajo los efectos de sustancias alucinógenas.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Parágrafo 2:** Queda prohibido el ingreso de artículos en plástico o vidrio; que puedan propiciar desorden, basura, daños a los equipos de la piscina o incomodidad usuarios.

**ARTÍCULO 77:** No se permite el uso de aparatos eléctricos en la zona húmeda.

**ARTÍCULO 78:** No se permite hacer uso de la piscina sin ducharse previamente. Como es un servicio que está relacionado con la limpieza, se recomienda extremar las medidas de higiene personales.

**ARTÍCULO 79:** No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina.

**ARTÍCULO 80:** No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina.

**ARTÍCULO 81:** Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

**ARTÍCULO 82:** Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la piscina solo en compañía del residente del Conjunto, siguiendo las normas antes descritas.

**Parágrafo 1:** Los copropietarios que no residan en el Conjunto, no podrán hacer uso de la piscina, por cuanto al arrendar su bien privado cedió todos los derechos de uso y goce de las zonas comunes a sus arrendatarios.

**Parágrafo 2:** Por tratarse de un servicio no esencial, queda prohibido el ingreso a la piscina a los deudores que se encuentren en mora por cualquier concepto con la copropiedad.

**ARTÍCULO 83:** Los usuarios deben salir de la zona de piscina en traje deportivo y calzados. En aras de evitar la humedad en los ascensores, zonas de ingreso a las torres y demás áreas comunes.

**ARTÍCULO 84:** El servicio es de carácter familiar; al interior de la zona de piscina es prohibido hacer escándalos y en general utilizar este espacio para actividades que atentan contra la moral y sana convivencia.

**ARTÍCULO 85:** Queda prohibido ingresar a la piscina después de haber ingerido algún alimento.

**Parágrafo:** En caso de existir algún evento relacionado con vómito o materia fecal, la piscina debe ser evacuada inmediatamente, procediendo a realizar el cierre por tres días para el respectivo tratamiento. El costo de tratamiento generado por tal situación corre por cuenta del usuario.

**ARTÍCULO 86:** Queda prohibido ingresar a la piscina con cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar daño a los usuarios o equipos.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

### CAPITULO III. DEL USO DEL GIMNASIO

**ARTÍCULO 87:** Por seguridad y responsabilidad El ingreso al gimnasio es permitido únicamente para personas mayores de 17 años; toda vez que se pueden ocasionar lesiones graves, daño a las máquinas y accidentes a terceros.

**Parágrafo:** Para ingresar al gimnasio se debe registrar en la portería con el vigilante mostrando el documento de identidad (Tarjeta de Identidad o Cédula de Ciudadanía y/o Cédula de Extranjería), así mismo, cuando se retire debe informarle al Vigilante para que hagan una verificación de como quedaron las máquinas.

**ARTÍCULO 88:** El horario será de 5:00 AM a 10:00 AM y de 6:00 PM a 10:00 PM., diariamente.

**ARTÍCULO 89:** Las máquinas deben dejarse en óptimas condiciones de aseo una vez se hayan utilizado.

**ARTÍCULO 90:** Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis

**ARTÍCULO 91:** No se debe fumar, ingerir bebidas alcohólicas, consumir alimentos o alucinógenos.

**ARTÍCULO 92:** Por higiene y comodidad propia y la de los demás, durante la práctica, utilice una toalla para secarse el sudor, llevar alcohol y un paño suave para el aseo de las máquinas que utiliza.

**ARTÍCULO 93:** Por salud debe llevar una bebida hidratante.

**ARTÍCULO 94:** Utilice correctamente todos los equipos del gimnasio y al terminar déjelos en su respectivo lugar, en caso de cualquier daño lo debe asumir.

**ARTÍCULO 95:** No se autorizara el alquiler del gimnasio para eventos lucrativos, comerciales o similares.

**ARTÍCULO 96:** Se aclara que el Conjunto no se hace responsable por lesiones físicas por el mal uso de los equipos, el usuario debe tener pleno conocimiento del uso de los mismos.

### CAPITULO IV. DEL USO DE LOS PARQUES INFANTILES

**ESTAS REGLAS SE APLICARÁN PARA LOS DOS PARQUES INFANTILES CON LOS CUALES CUENTA EL CONJUNTO, AL SERVICIO DE LOS RESIDENTES Y TERCERAS PERSONAS.**

**ARTÍCULO 97:** El parque de párvulos contiguo a la piscina es para uso de niños y niñas menores de 5 años, acompañados de un adulto responsable.

**ARTÍCULO 98:** El parque infantil al final del sendero peatonal, es para la recreación pasiva de niños, niñas, incluyendo eventos sociales o culturales.

**ARTÍCULO 99:** Queda prohibido el ingreso de mascotas a los parques.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 100:** Se prohíbe el uso de patinetas, bicicletas, juego de futbol y pintura en los parques; por ser grama sintética se puede dañar.

**ARTÍCULO 101:** Se prohíbe fumar, consumir sustancias alucinógenas y/o bebidas alcohólicas, en estas zonas por seguridad y respeto al propósito para lo cual fue diseñado.

**ARTÍCULO 102:** Es obligación de los padres de familia, residentes, acudientes y/o responsables de la custodia de los menores residentes y visitantes, inculcar el uso adecuado de los parques.

**ARTÍCULO 103:** El horario para permanecer en los parques será de 7:00 A.M. a 7:00 P.M., de domingo a domingo.

**ARTÍCULO 104:** Queda prohibido utilizar estas zonas para secar tapetes, cortinas, hacer asados, y demás actividades que no estén dentro de la recreación pasiva.

### CAPITULO V. DEL USO DEL SENDERO PEATONAL

**ARTÍCULO 105:** El sendero peatonal puede ser utilizado para uso de bicicletas, balones de plástico o caucho monopatinas, y diferentes juegos que no causen daños y no afecten a los residentes de las áreas aledañas.

**ARTÍCULO 106:** Los niños, niñas, jóvenes, que utilizan bicicletas, monopatinas, deben conducir a una velocidad moderada para que no cause accidentalidad y respete a los transeúntes.

**ARTÍCULO 107:** El uso de esta zona será de 7:00 A.M. a 7:00 PM, de domingo a domingo.

### CAPITULO VI. DEL USO DEL ASCENSOR

**ARTÍCULO 108:** Se deberá solicitar la llegada del ascensor al piso respectivo oprimiendo el botón de llamado una sola vez, en la dirección que se necesita utilizar. No se debe insistir varias veces, ya que se desprograma el equipo y la tarjeta computarizada.

**ARTÍCULO 109:** No impedir la ruta del ascensor hacia pisos superiores o inferiores, como quiera que esta manipulación ocasiona daño en el sistema interno del mismo.

**ARTÍCULO 110:** Oprimir el botón suave y solamente el número del piso al cual se dirige.

**ARTÍCULO 111:** En caso que las puertas no se abran o se bloquee el ascensor con personas dentro, usar el botón de emergencia y su intercomunicador para recibir el apoyo de los vigilantes, quienes tienen la llave para abrirlas y la capacitación para mover manualmente el equipo. Conserve siempre la calma.

**ARTÍCULO 112:** No utilizar el ascensor en caso de emergencias.

**ARTÍCULO 113:** Queda prohibido el bloqueo de las puertas de los ascensores con carros del mercado, pies, manos u otros elementos, tenga en cuenta que dicha acción genera desprogramación y daño al equipo.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**Parágrafo:** Recuerde que el ascensor solo soporta el peso indicado en la parte superior del tablero del elevador. En caso de exceso éste sufrirá daños que tardarán en repararse con costos elevados.

**ARTÍCULO 114:** Está prohibido usar el ascensor para trasteos sin la autorización de la administración, intentar trasladar muebles sobredimensionados, dejar basura y/o fumar.

**Parágrafo:** Se prohíbe que los niños y niñas jueguen, salten, manipulen los botones, hacer actos inapropiados e indecorosos al interior del transporte vertical.

**ARTÍCULO 115:** Se prohíbe la instalación de material publicitario personal, comercial, político, sin previa autorización de la administración. Si se observa alguna publicación sin la firma y sello de la administración, cualquier residente o la administración está en el derecho de retirarla.

**ARTÍCULO 116:** Para la ejecución de los trasteos, se hace necesario dar aviso a los guardas de seguridad para que abran las puertas de los ascensores mientras hacen el cargue o descargue del menaje doméstico a fin de evitar daño en el equipo.

**ARTÍCULO 117:** El reporte por daño de alguno de los transportes verticales de la copropiedad, en caso de no estar el administrador, será por cuenta de los vigilantes a los teléfonos de emergencia, diligenciando la correspondiente planilla para llevar bitácora de cada uno de los ascensores con que cuenta el conjunto.

**ARTÍCULO 118:** Se prohíbe el transporte de bicicletas en el ascensor.

### CAPITULO VII. DEL USO DE LOS CITOFONOS

**ARTÍCULO 119:** Corresponde a los funcionarios de la administración y recepción el uso exclusivo de la consola instalada para el cumplimiento de sus funciones.

**ARTÍCULO 120:** El mantenimiento de la consola y redes será hasta la entrada de cada uno de los apartamentos y correrá por cuenta de la administración. Los daños internos en los apartamentos serán por cuenta del residente, siempre y cuando se evidencie mala manipulación por parte del residente.

**ARTÍCULO 121:** Está prohibido el uso del citófono de la recepción para que los residentes u otra persona lo utilice, a no ser que sea una emergencia.

**ARTÍCULO 122:** Es obligación de la vigilancia, inmediatamente falle la consola o uno de los citófonos, que comunica de la recepción a los apartamentos, informar a la administración para llamar al técnico.

**Parágrafo:** Es obligación de los residentes que tienen daño en el citófono, reportarlo a la administración o a la empresa de vigilancia.

**ARTÍCULO 123:** El citófono es un elemento necesario de comunicación, por tal motivo debe darse un uso adecuado, conversaciones cortas y precisas, usando vocabulario adecuado, con respeto, y para el fin que fue instalado.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

### CAPITULO VIII. DEL USO DE LOS DUCTOS PARA BASURAS

**EL MANEJO ADECUADO DE BASURAS Y DE LOS MECANISMOS DISPUESTOS PARA TAL FIN ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS RESIDENTES, QUIENES DARÁN INSTRUCCIONES Y VERIFICARAN QUE LAS EMPLEADAS DOMÉSTICAS CUMPLAN CON ESTAS NORMAS, PARA PRESERVAR LA SALUBRIDAD Y USO ADECUADO DE LOS RESIDUOS Y DESPERDICIOS, POR LO QUE SE DISPONE DE LAS SIGUIENTES MEDIDAS:**

**ARTÍCULO 124:** Separar en bolsas diferentes los residuos reciclables de los no reciclables.

**ARTÍCULO 125:** Todo residuo o desperdicio (basura, polvo, alimentos), deberá ser depositada directamente en el ducto de basuras en bolsas negras, las cuales no deben estar filtrando ningún tipo de líquido que deje el piso reseñado o con olores fuertes. El material reciclable como latas, plásticos, etc., deberán depositarse en el ducto en bolsas blancas.

**ARTÍCULO 126:** Los elementos como cajas en cartón, vidrio, madera, listones, bandejas para huevos, palos, neveras elaboradas en icopor, ganchos para ropa, escombros de construcción, materas, sustancias líquidas, papel periódico, de archivo, etc., por su tamaño peso o volumen, deben ser llevados directamente a los cuartos de acopio de cada una de las torres, para evitar daño en los ductos y al mismo material para los seleccionadores de la basura, dejando siempre la puerta cerrada.

**Parágrafo 1:** Queda prohibido invadir el espacio de acceso a los cuartos con elementos que obstruyan el acceso al mismo.

**Parágrafo 2:** los cuartos de acopio, deben permanecer cerrados por Seguridad y asec; y no deben ser usados como bodegas de almacenamiento de las personas seleccionadoras de basura.

**ARTÍCULO 127:** No debe dejarse ningún tipo de elementos o desechos frente a los apartamentos o al shut de basuras, por salubridad, respeto a los demás residentes y estética. El personal de servicios generales, no están autorizados ni obligados para cumplir con la función de evacuar la basura.

**ARTÍCULO 128:** Los residentes que tienen bebés y adultos mayores que utilizan pañal, deben introducir en bolsa plástica de color rojo los desechos de los mismos, para evitar malos olores y contaminación.

**Parágrafo:** Los elementos utilizados para curaciones deben ir obligatoriamente en bolsa de color rojo. Lo anterior con el fin de evitar contagio a las personas seleccionadoras de basura.

**ARTÍCULO 129:** Queda prohibido que los residentes que tienen mascotas, arrojen las excretas con arena, así vayan en bolsa plástica por el ducto de evacuación, puesto que al terminar su recorrido se explota generando contaminación y olores nauseabundos.

**ARTÍCULO 130:** Los residuos de aceite de cocina no deben arrojarse por las tuberías, ni en las bolsas de basura, sino en un recipiente plástico exclusivo para ello, a fin de evitar derrames y contaminación.

**ARTÍCULO 131:** Queda totalmente prohibido arrojar por el ducto de evacuación de basuras colillas de cigarrillos encendidas, puede generar un incendio grave, debido a su destino y por la acumulación de gases.





**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 132:** El horario para depositar desechos por el ducto de basuras, es de 6:00 A.M. a 7:00 P.M.

**ARTÍCULO 133:** Se prohíbe botar por el ducto de basuras las botellas de vidrio. Estas deben depositarse directamente en el cuarto de acopio de cada torre, procurando que en caso de ser botellas de licor, retirarse las marquillas y destruir las boquillas de las mismas, con el fin de evitar ser reutilizadas por personas inescrupulosas para venta de licor adulterado.

**ARTÍCULO 134:** Para la evacuación de los residuos de construcción, (escombros, alfombras, etc.), el residente debe comunicarse a la empresa operadora del servicio de aseo para el sector, quienes solicitarán copia del recibo del acueducto, harán la medición de los mismos en el apartamento e informarán el día de la recolección para evitar el desorden frente al conjunto residencial.

**CAPITULO IX. DEL USO DE LOS BICICLETEROS**

**ARTÍCULO 135** Las bicicletas estarán organizadas en los dispositivos comunales dispuestos para tal efecto. SERÁ RESPONSABILIDAD DE CADA POSEEDOR LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE SEGURIDAD DE SU BICICLETA, manteniéndola con candado, y todo tipo de seguridad que no sea vulnerado fácilmente.

**Parágrafo 1:** Será responsabilidad de la empresa de vigilancia solicitar a cada propietario de bicicleta la certificación de propiedad de la misma, tanto al ingresar como al salir del Conjunto.

**Parágrafo 2:** La empresa de vigilancia deberá responder por aquellas bicicletas que sean objeto de hurto, siempre y cuando éstas se encuentren cumpliendo con las normas de seguridad y que estén bajo la custodia de la Empresa de Vigilancia.

**CAPITULO X. DE LOS CARROS DE MERCADO**

**EL CONJUNTO TIENE DISPUESTO CARROS PARA INGRESO DE LOS MERCADOS. SU USO SE SUJETA A LAS SIGUIENTES REGLAS**

**ARTÍCULO 136:** El carro del mercado es un artículo de uso común, el cual se utilizará por un lapso de tiempo de una hora.

**ARTÍCULO 137:** Los guardas de seguridad son quienes hacen entrega de los carros de mercado (sólo en recepción), previa entrega de un documento de identidad, informando torre y apartamento; así como el estado en que se encuentra y entrega el elemento.

**ARTÍCULO 138:** Una vez utilizado el carro de mercado, se devolverá al guarda de seguridad.

**ARTÍCULO 139:** El carro es para uso exclusivo de llevar mercado, no deben sobrecargarse, no debe llevar niños, no se deben utilizar para trasteos, transportar materiales de construcción o cualquier otro elemento.

**ARTÍCULO 140:** El carro del mercado es para uso interno de la copropiedad, éstos no deben salir del conjunto.

**ARTÍCULO 141:** En caso de daño, el residente debe responder por el mismo.

**CAPITULO XI. DEL USO DE LA CARTELERIA**

**ARTÍCULO 142:** El Conjunto residencial cuenta con una cartelera para promocionar la venta, arrendamientos de apartamentos y garajes, para lo cual se debe diligenciar el formato autorizado que maneja la administración.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**TITULO IV. DE LOS ARRENDATARIOS Y NUEVOS PROPIETARIOS-MUDANZAS Y  
TRASTEOS**

**ARTÍCULO 143:** Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración.

**ARTÍCULO 144:** Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de dos (2) días hábiles y presentar el paz y salvo por todo concepto expedido por la Administración, ésta expide una orden emitida a la vigilancia, autorizando el ingreso o salida del respectivo trasteo.

**ARTÍCULO 145:** La entrada y salida del trasteo sólo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y sábados de 8:00 AM a 12:00 M. Los domingos ni festivos está permitido realizar cualquier tipo de mudanza.

**ARTÍCULO 146:** Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, y depositará previamente en la Administración la suma equivalente a nueve (9) SMDLV en efectivo como depósito, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes privados y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el vigilante de turno. Como ya se había tratado en el uso de los ascensores, se hace necesario que toda persona que realice mudanza de aviso a los guardas de seguridad para que instalen los protectores, abran las puertas de los ascensores mientras hacen el cargue o descargue del menaje doméstico, sin exceder la capacidad del mismo, a fin de evitar daño en el equipo.

**ARTÍCULO 147:** Es prohibido el ingreso de vehículos tipo camión o similar a la copropiedad, este debe parquear en la parte externa del conjunto y el trasteo entrará por la plataforma. Por seguridad queda prohibido el trasteo por el sótano.

**Parágrafo:** Terminado el trasteo las cajas de cartón, icopor y guacales de madera, deberán ser llevados directamente al cuarto de basuras y no arrojados por el ducto de basuras.

**ARTÍCULO 148:** Toda persona que abandone el conjunto deberá devolver las tarjetas de control de acceso peatonal-vehicular y tarjetón de identificación de parqueadero, previo a la devolución del dinero en depósito por trasteo.

**ARTÍCULO 149:** Todo nuevo residente debe registrarse en la base de datos de la Administración para asignación de tarjetas controladoras de acceso.

**ARTÍCULO 150:** Es obligatorio que los arrendatarios, nuevos propietarios o personas a quienes a cualquier título se les cede el uso de la unidad privada habitacional, conozcan el MANUAL DE CONVIVENCIA, aprobado por asamblea. Su omisión o desconocimiento no los exime de su cumplimiento y obligaciones en el estipuladas.

**ARTÍCULO 151:** El propietario deberá informar por escrito a la administración cuando arrende, venda o ceda el uso de su inmueble a un tercero a cualquier título, señalando el nombre, identificación, dirección y teléfono del nuevo residente o propietario.

**ARTÍCULO 152:** El arrendamiento de una unidad privada, no exime al propietario de sus deberes correspondientes en el pago de las cuotas de administración.

**Parágrafo:** Las estipulaciones contractuales pactadas entre el arrendador y el arrendatario sólo obligan a dichas partes, por lo que la administración no será responsable ni parte, de los negocios o situaciones pendientes entre los contratantes.





MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**TITULO V. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS**

**ARTÍCULO 153:** La tenencia de animales domésticos estará regulada en la LEY 746 DE 2002 en su artículo 108-D y el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que irumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta adelantar el conducto regular estipulado en el Título de Multas y sanciones.

**Parágrafo:** El propietario de animal doméstico se hará responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.

**ARTÍCULO 154:** Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

**ARTÍCULO 155:** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas independientes de la raza, tamaño, nivel de educación, costumbre o afectividad, deben utilizar correa dentro del Conjunto; aquellos que son considerados como Potencialmente peligrosos conforme a la ley deben hacer uso de correa y bozal dentro del Conjunto.

**ARTÍCULO 156:** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben recoger y depositar en los recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en la áreas comunes.

**ARTÍCULO 157:** En ningún caso los animales domésticos o mascotas, podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

**ARTÍCULO 158:** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

**ARTÍCULO 159:** Las mascotas no deben utilizar los ascensores de la copropiedad, exceptuando las personas con discapacidad o adultos mayores.

**ARTÍCULO 160:** Las mascotas no deben ingresar al Salón Social, piscina y gimnasio de la copropiedad, exceptuando las personas con discapacidad que requieran la compañía de ésta.

**ARTÍCULO 161:** Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

**ARTÍCULO 162:** En ningún área comunal del Conjunto, se podrá alimentar, cepillar o bañar las mascotas.

**ARTÍCULO 163:** Ningún niño o niña menor de trece (13) años puede transitar por las áreas comunes con animales domésticos, así porten bozal y trilla, esta responsabilidad debe ser de un adulto, con el fin de evitar accidentes.

**ARTÍCULO 164:** Las mascotas se deben mantener en adecuadas circunstancias de alojamiento, en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, con el fin de preservar su salud y bienestar, en un propósito de



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

impedir cualquier situación de peligro o incomodidad para propietarios, vecinos u otras personas, manteniendo su vida y dignidad como la especie animal que son.

**ARTÍCULO 165:** Los propietarios evitarán dejar las mascotas por periodos prolongados en balcones y terrazas y velarán porque éstas no generen sonidos continuos que afecten a los demás residentes.

**ARTÍCULO 166:** Es obligación que los propietarios de las mascotas entreguen a la administración una vez al año, copia del certificado de vacunación completa del animal doméstico que tenga en su apartamento expedido por un veterinario.



## TITULO VI. DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

### CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS

EN LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO EN NINGÚN CASO PODRÁN HACERSE MODIFICACIONES FÍSICAS CUANDO COMO CONSECUENCIA DE SU REALIZACIÓN SURJAN O DEBAN SURGIR NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O QUE IMPLIQUEN REMOCIÓN O MERMAS DE LOS MUROS DIVISORIOS, O DE UN CAMBIO ASÍ SEA LEVE DE LA FACHADA. LAS MODIFICACIONES FÍSICAS DIFERENTES A LAS ANTERIORES PODRÁN SER REALIZADAS PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS

**ARTÍCULO 167:** El propietario o interesado en realizar una obra dentro de su inmueble, deberá obtener la licencia de construcción respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen.

**ARTÍCULO 168:** Se prohíbe que las obras proyectadas comprometan la solidez, seguridad y salubridad de la edificación y afecten los servicios, zonas comunes o alteren las fachadas exteriores e interiores de Conjunto Residencial.

**ARTÍCULO 169:** El propietario debe comunicar tanto al Consejo de Administración como Administración a través de un escrito, el tipo de obra a realizar dentro de su unidad privada, donde manifieste que los muros estructurales no se verán afectados en la ejecución de la misma.

**ARTÍCULO 170:** No se debe realizar modificaciones al diseño y color de la puerta de ingreso a la unidad privada, ni a las ventanas, balcones y terrazas, que implique un cambio en el diseño exterior de la misma. Lo anterior en razón a que estas áreas son comunales y de diseño unificado.

### CAPITULO II. DE LAS REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS

**ARTÍCULO 171:** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a los bienes comunes o a las demás propiedades privadas, y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

**ARTÍCULO 172:** El Propietario a efectuar un trabajo, deberá informar a la Administración con dos (2) días de anticipación la obra a realizar, la duración aproximada, los nombres de los trabajadores con sus respectivas identificaciones y serán responsables del comportamiento de los mismos, igual dejará un depósito equivalente a 9 SMDLV para garantizar cualquier daño o desaseo ocasionado por la obra, éste se devolverá una vez finalizada la misma, previa deducción de los daños causados si los hubiere.

**ARTÍCULO 173:** Con el fin de evitar que los trabajos de mantenimiento, reparación adecuación o remodelación de los apartamentos causen molestias a los residentes por producir ruido, vibración, polvo o humo generado por el uso de taladros, herramientas u otras máquinas, sólo podrán realizarse en el horario de las 8:00 A.M. a 5:00 P.M. en días hábiles de lunes a viernes y los días sábados de 8:00 A.M. a 12:00 M.



**Parágrafo 1:** Prohibido utilizar el shut de basuras para arrojar desperdicios de obra.

**Parágrafo 2:** Remítase al Artículo 132 del Capítulo VIII del Título III del presente Manual de Convivencia

### CAPITULO III. DE LAS TERRAZAS Y BALCONES DE USO EXCLUSIVO

**ARTÍCULO 174:** Queda prohibido elevar nuevos pisos, efectuar alteraciones o realizar construcciones sobre o bajo el bien.

**ARTÍCULO 175:** Queda prohibido cambiar su destinación.

**ARTÍCULO 176:** Es obligación de cada propietario de unidad privada, hacerse cargo de los arreglos a que haya lugar ante terceros, como consecuencia de deterioros que se produzcan en reparaciones locativas por desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo o por paso del tiempo.

**ARTÍCULO 177:** Queda prohibido realizar nuevas construcciones o adecuaciones (instalar cubiertas, cerramientos y otros) sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, ésta por ser el órgano máximo de dirección y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, con modelo unificado, puede dar por aprobado el proyecto con un quórum calificado del 70%.

**ARTÍCULO 178:** No se podrá colgar prendas, tapetes u otros elementos en ventanas, balcones, terrazas o fachadas u otros sitios, tampoco se deben mantener cajas u objetos sobredimensionados, y desorden en los balcones, ni hacer asados.

**ARTÍCULO 179:** No se debe arrojar elementos de cualquier tipo, de los pisos superiores a balcones y a los patios internos o externos (colillas de cigarrillo, basura, recipientes plásticos, desechos infectocontagiosos, entre otros.

**ARTÍCULO 180:** Al momento de realizar aseo a los balcones es deber del propietario, residente o tenedor del mismo, tener cuidado de no verter agua para no incomodar a los residentes de los pisos inferiores.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**TITULO VII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD**

Las disposiciones de vigilancia deben estar en concordancia con el "PROTOCOLO DE OPERACIÓN PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA PRESTADOS EN EL SECTOR RESIDENCIAL", establecido por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

**ARTÍCULO 181:** El personal de vigilancia, aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad estará uniformado con carné a la vista.

**Parágrafo:** Todos los residentes, visitantes, y demás personal, deberán atender las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o tenedores de unidades privadas, de acuerdo con el registro que lleva la Administración quienes deberán tener y hacer uso de las tarjetas de control de acceso peatonal y vehicular.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada, de lo cual se dejara registro escrito para su verificación y control.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento tecnológico, sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
- Por seguridad, se deberá enviar a la administración de la copropiedad la autorización expresa del ingreso de empleadas domésticas, niñeras, obreros, etc., con el respectivo número de identificación, quienes dejaran documento de identidad con foto en la recepción mientras permanezca en el conjunto.
- Las empleadas de servicio, no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domésticas o niñeras, no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita de sus padres a la empresa de Vigilancia.
- Queda prohibido al personal de Vigilancia y oficios varios, suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de Vigilancia y Oficios Varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de Vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de Vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de Vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arrendamiento.
- El personal de Vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, deberá colocarla en primera instancia en el casillero correspondiente a cada apartamento, para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción previo diligenciamiento de la planilla.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

- Queda prohibido a los señores Vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietario o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de Vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros, etc.).
- 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.
- Queda expresamente prohibido al personal de Vigilancia y Servicios Generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- El personal de Vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención a toda persona que no cumpla con las Normas de Convivencia contempladas en el presente Manual.
- El personal de Vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo, emitido por la Administración y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de Vigilancia no permitirá la salida del Conjunto de niños y niñas, menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable y/o con carta de autorización.
- El personal de Vigilancia, en caso de los menores de edad que jueguen en las áreas comunes, deberá informar a los padres o adultos responsables.
- Para toda persona que llegue a la copropiedad, el vigilante no abrirá la puerta principal del Conjunto hasta cuando el visitante o domiciliario sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el acceso de personas extrañas, sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente. Salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.
- Cuando un visitante quiera ingresar a la copropiedad, los vigilantes deben solicitar su identificación para hacer el registro en el libro de visitantes, el residente se hace directamente responsable por su comportamiento durante la visita.
- Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Conjunto.
- Los propietarios y residentes se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para ingresar al parqueadero (tarjeta de acceso y tarjetón con número de parqueadero).
- Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el invitado debe primero anunciarse en la portería evitando obstaculizar el ingreso y salida de los vehículos de los residentes, y cuando éste sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, recibirá un tarjetón, que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes.
- El personal de vigilancia revisará todo vehículo que ingrese y salga del conjunto, se cerciorará en lo posible, el estado en que se encuentra dicho vehículo, que ingrese con radio, espejos y farolas, revisando incluso el baúl y cualquier situación anómala, deberá reportarla inmediatamente a la Administración, lo cual se consignará en la bitácora.
- No está permitido la comunicación por citófono entre apartamentos.





MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

- Por razones de seguridad, los residentes deben autorizar el ingreso de servicios a domicilio.
- Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propagandas dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se prohibirá su ingreso.
- El servicio de vigilancia deberá registrar la hora de ingreso del servicio de domicilio verificando plenamente su identidad y entregando el chaleco que los identifica como domiciliarios. Su estadia dentro del conjunto será durante el tiempo prudencial que dure la actividad que deba realizar dentro de la copropiedad.
- Todos los copropietarios y residentes deben adoptar las medidas máximas de seguridad en las puertas, chapas rejas, a la entrada de los apartamentos, al igual que reforzar los marcos de ventanas, éstas deben asegurarse cuando no estén en la unidad residencial, igual para los balcones.
- Los menores de edad que conduzcan vehículos automotores, serán detenidos por el personal de vigilancia y se le notificará al propietario de los apartamentos sobre la infracción del menor.
- El ingreso y la salida de las bicicletas de los residentes, se realizará única y exclusivamente por recepción y sin casco, con el fin de mantener la seguridad, para lo cual debe exhibir al vigilante El carnet y/o el esticker de identificación emitido por la Administración de la bicicleta.
- Solo cuando lo amerite el vigilante colaborará con la apertura de las puertas a los residentes que lo necesiten (mujeres con niños de brazos, personas con carga extrema de paquetes, personas discapacitadas).
- El recorredor debe tener las llaves de ingreso de las puertas de las torres para permitir el ingreso de Visitantes y domiciliarios.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**TÍTULO VIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS**

**ARTÍCULO 182:** Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la **Ley 675 de 2001**, Régimen de Propiedad Horizontal. Se considerará moroso a quien acumule dos (2) cuotas o más de administración sin cancelar.

**ARTÍCULO 183:** Si el pago de la cuota por expensas comunes del mes que cursa, se efectúa después del treinta (30) del mismo mes, se cobrarán intereses por mora conforme a la certificación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior según disposición del Artículo 29 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Parágrafo 1:** En caso que la Asamblea General de Copropietarios fije cuota extraordinaria para pago en plazo determinado, si ésta no es cancelada, generará interés por mora según certificación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia e igual pasará para su recuperación a través de la vía ejecutiva.

**Parágrafo 2:** Los deudores morosos, podrán asistir a las Asambleas Ordinarias y extraordinarias; y conforme a la Corte Constitucional, en su sentencia de unificación de jurisprudencia **SU 509 de 2001**, no contarán con derecho a voz ni a voto; ni podrán delegar o dar poderes a otros para que los representen en dichas asambleas.

**ARTÍCULO 184:** Habrá cobro jurídico, para quienes incurran en mora de noventa (90) días, es decir tres (3) cuotas de administración, sin previo aviso al deudor.

**ARTÍCULO 185:** La persona encargada de la administración hará entrega al apoderado judicial del listado de los deudores con los estados de cuenta, certificados de tradición y libertad del inmueble con vigencia no superior a 30 días, certificado de existencia y representación legal, poder autenticado.

**ARTÍCULO 186:** Las consignaciones provenientes de los acuerdos y/o demandas realizadas con el abogado del conjunto, se harán directamente en la cuenta que la copropiedad señalando en referencia 1 torre y en referencia 2 apartamento y la palabra abogado, enterando de la acción al apoderado.

**ARTÍCULO 187:** Una vez la administración envía al abogado el listado de los deudores para inicio del cobro bien sea pre-jurídico o inicio del proceso ejecutivo singular, la administración no tiene facultad para realizar acuerdos ni intervenir en las gestiones encomendadas.

La Asamblea General será el órgano competente de autorizar las conciliaciones o transacciones relacionadas con la reducción de intereses o negociación de cuotas en mora de los deudores morosos.

**ARTÍCULO 188:** Se aclara que los gastos procesales tales como: certificados de tradición y libertad, pólizas judiciales, notificaciones, honorarios a curadores, secuestres, peritos, publicaciones e inicio del proceso, que se ocasionen en el transcurso de la demanda serán a cargo del deudor más los honorarios del abogado.

**ARTÍCULO 189:** Los deudores a partir de la tercera cuota de administración no tienen derecho a disfrutar de los beneficios de las zonas comunes.

**ARTÍCULO 190:** las disposiciones relacionadas en el presente título, su aplicación será de competencia exclusiva de la administración del conjunto residencial.





## TÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES

**ARTÍCULO 191:** Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público, como taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas, en post operatorio inmediato.

**ARTÍCULO 192:** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de vendedores ambulantes.

**ARTÍCULO 193:** Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios o vecinos. Cualquier interrupción abusiva de la tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido (véase el Artículo 64 Capítulo I del Título II y el Artículo 173 Capítulo II del Título VI), que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se toman incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policia respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos (2) a más apartamentos reporten el incidente.

**ARTÍCULO 194:** Se autorizará el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente, indicando el sitio de donde viene y a que torre y apartamento se dirige, no está permitida la movilización por el sótano. Todo domiciliario debe utilizar los elementos suministrados para su plena identificación. En caso de cualquier daño es obligación del mismo la reparación inmediata.

**Parágrafo:** No se permitirá el ingreso de bici taxis; ni de vehículos de servicios domiciliarios como: motocicletas, bicicletas o carros; ni de vehículos de personal prestadores de servicios como: telefonía, televisión por cable, gas, electricidad, etc.

**ARTÍCULO 195:** Se prohíbe colocar materas en las áreas comunes, como quiera que dichos elementos atentan contra la seguridad de los residentes en caso de emergencias, pues las mismas obstaculizan el paso.

**ARTÍCULO 196:** No está permitido instalar objetos de cualquier tipo en las ventanas, ni fachadas del Conjunto, tales como antenas de televisión y cableado.

**ARTÍCULO 197:** El contrato de arrendamiento, comodato, usufructo, leasing o similares que celebre el propietario, deberá incluir una cláusula en la que exprese que el tenedor conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia del Conjunto. En caso de que el arrendatario no cumpla con dicho reglamento, se sancionará con las multas a que haya lugar, si éste no las cancela, el propietario será solidario de las mismas.



## TÍTULO X. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**DE CONFORMIDAD CON EL PARAGRAFO 1° DEL ARTICULO 58 DE LA LEY 675/01 ANUALMENTE EN LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS SE DESIGNARÁ EL COMITÉ DE CONVIVENCIA, QUE ESTARÁ INTEGRADO POR TRES (3) PERSONAS O MÁS.**

**ARTÍCULO 198:** No podrá ser Miembro del Comité de Convivencia, quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, en la cancelación de cualquier cuota impuesta por la Asamblea General, o sanciones pecuniarias. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo, ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias, morales y de convivencia.

**ARTÍCULO 199:** El Comité de Convivencia tendrá a su cargo atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias. El Comité de Convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones por expresa prohibición del parágrafo 2 del artículo 58 de la ley 675 de 2001; esto solo será competencia de la asamblea general o del consejo de administración.

**ARTÍCULO 200:** Será obligación de los residentes de esta copropiedad el cumplimiento de las normas aquí estipuladas.

**ARTÍCULO 201:** La vigilancia del cumplimiento de las normas será responsabilidad de la Administración, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia del Conjunto.

**ARTÍCULO 202:** En el caso de menores, la responsabilidad del cumplimiento de los artículos anteriores, recaerá en sus padres y/o acudientes.

**ARTÍCULO 203:** En el caso de visitantes, la responsabilidad del cumplimiento de los artículos anteriores será del residente que efectuó la invitación.

**ARTÍCULO 204:** Para todos los efectos legales, el contenido del presente Manual de Convivencia, se entiende como aprobado cuando en la Asamblea General de Copropietarios así se defina. En consecuencia no se podrá alegar desconocimiento por parte de los habitantes del Conjunto Residencial.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

TITULO XI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO

QUIENES COMETAN LAS SIGUIENTES INFRACCIONES ESTARÁN SUJETOS A LAS PENALIZACIONES CONTEMPLADAS EN EL REGLAMENTO DE MULTAS Y SANCIONES

**ARTÍCULO 205:** Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, cámaras, citófonos, lámparas etc., de la copropiedad.

**Parágrafo:** Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, ascensores y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

**ARTÍCULO 206:** Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes, a excepción de los Salones Sociales cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso, queda prohibido el consumo de alcohol para menores de edad.

**ARTÍCULO 207:** Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

**Parágrafo:** No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso por a los parqueaderos.

**ARTÍCULO 208:** Todos los muros y ventanas que conforman las fachadas exteriores, e interiores tienen la calidad de bienes comunes.

**ARTÍCULO 209:** Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

**ARTÍCULO 210:** Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes, vehículos o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; y de entrar a las terrazas de los primeros pisos a sacar balones, sin previa autorización del propietario, en tales eventos se autoriza a los Vigilantes y Administración a retener y depositar en la oficina de Administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.), los cuales se entregarán posteriormente previa cancelación de la sanción.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

TITULO XII. DE LAS FALTAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

LAS MULTAS IMPUESTAS SE COBRARÁN Y SERÁN VISIBLES EN LA FACTURA DE CADA APARTAMENTO

**ARTICULO 211: Objeto.** El título tiene como objeto establecer las normas y los procedimientos que permiten preservar los principios, el decoro, el compromiso, la convivencia pacífica y la solidaridad social que rige la convivencia de la Copropiedad Bosques de Castilla; y a la vez, asegurar el cumplimiento del presente manual, y de obligaciones de índole legal y administrativa establecidos por las normas que rigen la PH, fijando las sanciones ante el incumplimiento de los compromisos adquiridos por los copropietarios.

**ARTICULO 212: Campo de aplicación.** Para los efectos de la presente norma, el campo de aplicación se extiende a las infracciones y faltas previstas en el presente manual y a todas las demás disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con el manejo de la PH.

**ARTICULO 213: Concepto de falta.** Son faltas al presente manual el incurrir en prohibiciones, el incumplimiento de deberes el abuso del derecho y todas las demás acciones u omisiones que sean contrarias a lo dispuesto por las normas Legales, Policivas y reglamentarias señaladas en el presente manual.

**ARTICULO 214: Responsabilidad.** La responsabilidad emanada de una investigación establecida en el presente manual, es independiente de la responsabilidad penal, civil o administrativa que dicha acción pueda originar.

**ARTÍCULO 215: Previa definición de la infracción y de la sanción.** Ninguno de los copropietarios sometidos al presente procedimiento podrá ser sancionado por un hecho que no haya sido definido previamente como infracción, ni sometido a sanción de esta naturaleza que no haya sido establecida por el presente reglamento.

**ARTICULO 216: Principios orientadores.** El procedimiento establecido en el presente título estará basado en los principios de defensa, audiencia, favorabilidad, contradicción de la prueba, inmediatez, oportunidad, celeridad, publicidad y debido proceso.

**ARTICULO 217: Criterios para la calificación de las faltas.** Las faltas se calificarán como leves, graves y gravísimas, en atención a su naturaleza y efectos, a las modalidades y circunstancias del hecho, a los motivos determinantes y a los antecedentes personales del infractor, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

1. La naturaleza de la infracción y sus efectos se apreciarán según hayan producido escándalo, mal ejemplo o perjuicio causado.
2. Las modalidades o circunstancias del hecho se apreciarán de acuerdo con el grado de participación en la comisión de la infracción, la existencia de circunstancias agravantes o atenuantes y el número de infracciones que se estén investigando.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

3. Los antecedentes del infractor se apreciarán por sus condiciones personales y por la conducta general que presente el copropietario.

**ARTÍCULO 218. Faltas leves:** Se considerarán infracciones de carácter leve las conductas claramente contrarias a normas que conlleven el incumplimiento de deberes, la incursión en prohibiciones o el abuso del derecho, siempre y cuando, estas conductas no representen una acumulación de más de dos conductas por un mismo proceso.

**ARTÍCULO 219. Faltas graves:** Se considerarán infracciones de carácter grave la acumulación de dos o más conductas que conlleven el incumplimiento de deberes, la inclusión en prohibiciones o el abuso del derecho de los copropietarios, arrendatarios, personal que preste sus servicios a la copropiedad (personal de aseo, vigilancia y administración) y demás personas que tengan la tenencia o uso de las unidades inmobiliarias de la copropiedad.

De igual forma se considerarán graves la incursión en infracciones de normas policivas señaladas en el Código de Policía.

**ARTÍCULO 220. Faltas gravísimas:** Se considerarán infracciones de carácter gravísimo las siguientes:

- a. Las agresiones físicas en contra personal al servicio del conjunto (administración, vigilancia, aseo, etc.), visitante, copropietario, arrendatarios y demás personas que tengan la tenencia o uso de las unidades inmobiliarias de la copropiedad.
- b. Patrocinar la realización de actos o hechos fraudulentos contra la copropiedad o contra terceros.
- c. Poseer o ingresar a la copropiedad explosivos, armas blancas o cualquier otro elemento que permita presumir su uso indebido en contra de la vida o la integridad física de las personas o para dañar bienes de la Copropiedad.
- d. La retención, intimidación y chantaje a cualquier copropietario, arrendatarios y demás personas que tengan la tenencia o uso de las unidades inmobiliarias de la copropiedad.
- e. El hurto de los bienes de cualquier copropiedad.
- f. Todas las conductas tipificadas como delitos por la ley colombiana.
- g. El quebrantamiento de sanciones impuestas.
- h. La promoción, incitación o utilización de la violencia que altere el orden público.
- i. Ser reincidente en causales de sanciones anteriores.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando se trate del literal E, debe existir previo pronunciamiento de la autoridad judicial. Para las causales relacionadas con el literal I, debe existir previa sanción del Consejo de Administración.



**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CAPITULO I. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO Y SANCIONATORIO**

**ARTÍCULO 221. Del Comité de Convivencia:** De conformidad con el artículo 58 de la ley 675 de 2001, el Comité de Convivencia es una instancia mediadora a la que pueden acudir los propietarios o tenedores de las unidades de la copropiedad, con el fin de presentar una controversia que pueda surgir con ocasión de la interrelación en la copropiedad.

La competencia del Comité será la presentación de fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité.

**ARTÍCULO 222. Del Consejo de Administración.** De conformidad con el artículo 60 de la ley 675 de 2001 y previo informe del Comité de Convivencia, será el Consejo de Administración el competente para interponer las sanciones previstas en la ley en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 223. Procedimiento del Comité de Convivencia.** Las personas sometidas al presente reglamento de propiedad horizontal podrán acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar fórmulas de arreglo. Para tal efecto observarán el siguiente procedimiento:

- a) Evidenciado un posible incumplimiento del reglamento de copropiedad a cargo de un propietario o tenedor, el Comité de Convivencia lo citará a la parte incumplida a reunión para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el informe del quejoso, de la administración o de cualquier persona al servicio de la copropiedad, o de todas ellas, en la que se informa la actuación pudiendo enunciar las normas posiblemente violadas. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la reunión, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza de la infracción. Para la reunión se citará a la persona que presenta la respectiva queja.
- b) En desarrollo de la reunión, el Comité de Convivencia o el ponente del caso, presentará las circunstancias de hecho que motivan la reunión, enunciará las normas posiblemente violadas. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al propietario o tenedor contra quien se interpuso la queja o a quien lo represente, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por el quejoso.
- c) Hecho lo precedente, mediante acta de reunión en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la misma, el Comité de Convivencia procederá a proponer fórmulas de arreglo, las cuales propenderán por el bienestar general de la Copropiedad, procediendo a establecer la fórmula aplicable para cada caso.

En caso de que fracase la fórmula y que no haya acuerdo entre las partes en conflicto se dará por terminada la reunión y el Comité de Convivencia procederá a presentar el correspondiente informe al Consejo de Administración de Bosque de Castilla.

En cualquier momento del desarrollo de la reunión, el Comité de Convivencia, podrá suspender la diligencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte necesario para allegar o practicar pruebas que estime





MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

necesarias para esclarecer los hechos objeto de la queja. En todo caso, al adoptar la decisión, se señalará fecha y hora para reanudar la reunión.

**PARÁGRAFO 1:** En caso de que el convocado a la reunión no asista, éste tendrá la oportunidad de presentar la debida justificación de la inasistencia, hasta tres días después de la fecha de la citación; caso en el cual el Comité de Convivencia reprogramará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

**PARÁGRAFO 1:** En caso de no presentar justificación por la inasistencia a la primera reunión o en caso de no presentarse a la segunda reunión, el comité de Convivencia presentará informe al Consejo de administración con las pruebas existentes.

**ARTÍCULO 224. Procedimiento del Consejo de Administración.** El Consejo de Administración previo informe del Comité de Convivencia, podrá imponer las correspondientes sanciones para tal efecto observarán el siguiente procedimiento:

- a) Allegado el informe al Consejo de Administración para que se verifique si hay o no lugar a la imposición de sanciones, este decidirá en pleno sobre la imposición o no de la amonestación escrita o multa declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así asumida por el Consejo sólo procede el recurso de reposición el cual deberá ser interpuesto dentro de los 5 días siguientes a la notificación.
- b) El Consejo de Administración decidirá el recurso dentro de los 10 días siguientes a su interposición.
- c) En firme la decisión y en caso de que esta sea sancionatoria el Consejo de Administración remitirá informe a la Administración del Conjunto con el fin de que haga efectiva la correspondiente sanción.

**NOTIFICACIONES Y APLICACIÓN DE LA DECISIÓN**

**ARTICULO 225. Notificación personal.** Las decisiones se comunicarán y notificarán al casillero de la correspondiente copropiedad.

**ARTICULO 226. Firmeza de las decisiones.** Las decisiones queda en firme el quinto (5º) día después de notificadas, siempre que contra ella no se haya interpuesto recurso o se renuncie expresamente a ello, o que los mismos se hayan decidido, o cuando contra ellas no proceda ningún recurso.

**CAPITULO II. SANCIONES**

**ARTÍCULO 227. FALTAS LEVES:** Para las faltas disciplinarias consideradas como leves, se tiene prevista como sanción la amonestación escrita con copia a la carpeta del respectivo predio, dicha sanción será de público conocimiento una vez cobre firmeza la misma.

**ARTÍCULO 228. FALTAS GRAVES:** Las faltas graves dan lugar a multa de dos (2) a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigente.

**ARTÍCULO 229. FALTAS GRAVÍSIMAS:** Las faltas gravísimas dan lugar a multa de a multa de cinco (5) a ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigente.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**TITULO XIII. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**LA IMPOSICION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS QUE TENGAN SU CONSGRACION EN LA LEY Y EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SE REGISTRAN POR LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 59 DE LA LEY 675 DE 2001.**

**ARTÍCULO 230:** La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal al Manual merecerá las siguientes de sanciones:

- Se cobrarán intereses por mora conforme a la certificación emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabes solo por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no, o restablecimiento de derechos a terceros.

**ARTÍCULO 233:** La infracción a cualquiera de las reglas designadas en el presente Manual de Convivencia, merecerán las siguientes de sanciones:

- De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el presente Manual de Convivencia, por parte de los propietarios, residentes, tenedores de los bienes de dominio particular o terceros por los que éstos 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 sanciones en los siguientes términos:
- a. Imposición de multas que oscilaran entre dos (2) y ocho (8) salarios mínimos diarios vigentes.
- b. Se podrán imponer multas sucesivas y progresivas, mientras persista el incumplimiento o reiteración en las infracciones, en todo caso la suma de estas sanciones no podrán exceder de ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes
- c. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales; en este caso la piscina, gimnasio, salones sociales y parqueadero de visitantes.

**Parágrafo 1:** En todo caso la administración tendrá un año para realizar efectivas las sanciones señaladas en el presente artículo.

**Parágrafo 2:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, 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 1o. del artículo 18 de la ley 675 del 2001, la Policía y demás autoridades competentes deberán acudir al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.





MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

TÍTULO XIV. DEL PAGO DE EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

**ARTÍCULO 231:** Se obliga a los propietarios, residentes y tenedores de los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial, cancelar el valor de las expensas comunes de acuerdo al presupuesto aprobado en la Asamblea General Ordinaria anualmente, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes para obtener el descuento por pronto pago. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora equivalentes a los certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo 1:** Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, y cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la Asamblea General podrá decretar, para cubiertas, expensas extraordinarias, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra el Conjunto Residencial. El no pago de acuerdo al plazo estipulado por la Asamblea, se cobrará el interés de acuerdo a los certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo 2:** El pago de las cuotas extraordinarias se realizará en la cuenta corriente a nombre del Conjunto Residencial, especificando en la referencia uno (1) torre y en la referencia dos (2) apartamento, agregando la palabra extra. En caso de hacerse un solo pago de expensa ordinaria y extraordinaria, se deberá comunicar a la administración para que realice el respectivo ajuste contable.

**ARTÍCULO 232:** La inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de propietarios, conlleva la aplicación de una multa equivalente a ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

TÍTULO XV. DEL PAGO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

**ARTÍCULO 233:** Se obliga a los propietarios, residentes y tenedores de las unidades privadas, a realizar el pago de las obligaciones no pecuniarias por imposición de multas en la cuenta corriente a nombre del Conjunto Residencial, especificando en referencia uno (1) torre y en referencia dos (2) apartamento incluyendo la palabra sanción.

**Parágrafo:** En caso de no ser canceladas las obligaciones no pecuniarias, la administración no expedirá el paz y salvo cuando se requiera.



MANUAL DE CONVIVENCIA  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA  
PROPIEDAD HORIZONTAL

TITULO XVI. PLAZO PARA LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS CAUSADOS

**TODO RESIDENTE SE HARÁ RESPONSABLE POR LOS DAÑOS QUE CAUSE ÉL O SUS INVITADOS A LOS BIENES COMUNES; ESTOS DAÑOS SERÁN VALORADOS Y FACTURADOS POR LA ADMINISTRACIÓN AL RESIDENTE, PREVIA NOTIFICACIÓN POR ESCRITO. EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, EL RESIDENTE AL AUTORIZAR EL INGRESO DE UN VISITANTE, ES RESPONSABLE DEL COMPORTAMIENTO DE SU VISITA, LA CUAL DEBERÁ SOMETERSE AL PRESENTE MANUAL.**

**ARTÍCULO 234:** Se obliga a los propietarios, residentes y tenedores de las unidades privadas, realizar la reparación y/o pago de los daños causados a las zonas comunes, en un plazo no superior a quince (15) días calendario.

**Parágrafo:** Vencido el término anteriormente citado, la administración se encargará de resarcir el daño y facturar el correspondiente cobro al infractor, valor que generará interés de mora por el no pago de acuerdo a la Ley.