



MANUAL DE CONVIVENCIA UNIDAD RESIDENCIAL MAZZARO P.H

MANUAL DE CONVIVENCIA UNIDAD RESIDENCIAL MAZZARO P.H

La Asamblea General de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H** se permite promulgar el Manual de Convivencia que tiene como objeto propender la convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.** de la que se exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

CONSIDERANDO:

1. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: Del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No 9614 del 12 de julio de 2019 de la Notaria 15 del Círculo de Medellín, facultan a la Asamblea General para adoptar un Manual de Convivencia si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios a cualquier título.

2. Que es necesario dictar normas que garanticen la seguridad y convivencia pacífica previstos en el Artículo 1º de la Ley 675 de 3 de agosto de 2.001 Régimen de Propiedad Horizontal, ley 1801 de 2016 del Nuevo Código de Policía, Decreto 2119 del 15 de noviembre de 2018, Decreto 2590 del 9 de julio de 2009 y demás concordantes que regulen la convivencia en la Propiedad Horizontal.

RESUELVE:

APROBAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H, cuyo texto es el siguiente:



CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACION

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H** y es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, con calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio conforme a lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

ARTICULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El domicilio principal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H**, es la ciudad de Sabaneta, en la Carrera 32^a #77sur-73 actual nomenclatura, y su ámbito de aplicación es para copropietarios, titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general.

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

Los derechos, deberes, 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. Este Reglamento Interno de Convivencia se aplica a todos los propietarios, residentes, tenedores a cualquier título y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

Como propietario, residente y/o tenedor a cualquier título del CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H., me comprometo a respetar y hacer respetar lo que aquí se estipula.

ARTICULO 3. DURACIÓN

La duración del Manual de Convivencia es indefinida, sin embargo podrá reformarse, cambiarse en los casos y en la forma y términos previstos por la Ley o la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS

El Manual de Convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, se regirá bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad entre copropietarios y residentes.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.
4. Participación económica de los copropietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
6. Servicio a la comunidad.

ARTICULO 5. MARCO LEGAL

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen propiedad horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales).
4. Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura Pública No 9614 del 12 de julio de 2019 de la Notaría 15 del Círculo de Medellín.
5. Ley 1801 de 2016 del Nuevo Código de Policía.
6. Código Civil y Código General del Proceso.
7. Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana.
8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia.
10. Demás normas concordantes que regulen la convivencia en la propiedad horizontal.
11. Reglamento de Propiedad horizontal Mazzaro escritura pública 9.614 del 12 de julio de 2019.

CAPITULO II

DERECHOS- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Artículo 6. OBJETO Y DEFINICIONES.

OBJETO

La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los copropietarios y residentes del Conjunto.

Cada propietario será solidariamente responsable con las personas que ocupen a cualquier título su inmueble o dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos y omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes, reglamento de propiedad horizontal o de este Reglamento de Convivencia.

El Manual de convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del Conjunto. El objeto del presente reglamento es establecer los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H**, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.

Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias.

También se desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

DEFINICIONES

Para lograr la convivencia armónica del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, es necesario tener en cuenta que la **COPROPIEDAD ES DE USO RESIDENCIAL**, toda vez que se encuentra conformada por apartamentos, y un local comercial (local 9612 torre 2), por lo cual se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

DESTINATARIOS: Este reglamento se aplicará a todas las personas en calidad de propietarios, residentes, visitantes, demás tenedores a cualquier título y/o sus dependientes (empleados, personas a su cargo, personas a su servicio y otros) del CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H., que a cualquier título sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habitantes permanentes o transitorios dentro del área física del conjunto.

OBLIGATORIEDAD: La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones, deberes y recomendaciones contenidas en este Reglamento y transmitidas a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales, comunicaciones electrónicas y/o escritas de parte de la Administración o de su Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los residentes, visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será penalizada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente Reglamento.

EJECUTORES: Para el cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, habrá, de acuerdo a la Ley 675 de 2001, una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración y plasmado en el presente Reglamento Interno de Convivencia. La Administración en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.** y por con siguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar artículos al presente reglamento. La no observación por parte de la firma o persona natural que ejecuta la Administración, hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley y el marco contractual vigente.

PROPIETARIO: Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No incluye los familiares y amigos de la persona.

COPROPIETARIO: Es el mismo propietario o titular del apartamento que forma parte del Conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes.

RESIDENTE: Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento (cónyuge, hijos, padres, abuelos, etc.).

ADMINISTRADOR: Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes y privados.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Es un órgano de control generalmente constituido en las propiedades horizontales o copropiedades. Este comité tiene como finalidad ejercer funciones de intermediario entre los copropietarios y el administrador.

COMITÉ DE CONVIVENCIA: Es una institución jurídica cuyo objetivo es la resolución de conflictos. Sus funciones están sustentadas en el régimen de propiedad horizontal. Además, deberá constituirse por miembros de la misma comunidad (propietarios o residentes).

ARRENDATARIO: Persona que toma el apartamento en arriendo.

INVITADO: Una persona fuera del dueño y el arrendatario que vive en el apartamento sin pagar compensación al propietario.

VISITANTE: Persona que visita al propietario, residente o invitado mientras está en el inmueble.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Es una entidad jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Es un documento formal creado a partir de la Ley 675 de 2001 o de Propiedad Horizontal. El reglamento de propiedad horizontal establece y regula los derechos y obligaciones de copropietarios o habitantes de un conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados exclusivamente a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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

- Salón Social
- Gimnasio.
- Baños.
- Los andenes, escaleras, barandas corredores y vías de circulación vehicular y peatonal.
- La portería.
- Cuartos de basura
- Cuartos de aseo, lava traperos, shut de basuras.
- Las zonas verdes.
- Interruptores de luz.
- Las puertas de las escaleras de Emergencia, las entradas al conjunto.
- Ascensores.
- Cuartos de máquinas de ascensores y equipo de bombeo.
- Planta de emergencia.
- Gabinetes contra incendio.
- Los bombillos en los corredores, pasillos o puntos fijos, cámaras y luminarias del parqueadero.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de Citofonía, de teléfono, Red de circuito cerrado de televisión, etc.
- Cubiertas y fachadas.
- Parqueaderos Visitantes y áreas aledañas del parqueadero.
- Red contra incendios incluyendo dispositivos para activación de alarma y sensores.

Son zonas comunes de uso privado:

- Ventanas de los inmuebles.
- Puertas de los inmuebles.
- Las paredes que colindan entre los inmuebles.

- Los ductos de ventilación en cada inmueble.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de

bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o Residencial.

PROPIETARIO INICIAL: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Artículo 7. EXPEDICIÓN

Este Manual de Convivencia es adoptado por la Asamblea ordinaria de copropietarios, celebrada el día 20 de mayo de 2023 a las 09:00 horas y de acuerdo con la necesidad actual de la copropiedad de contar con un **ESTATUTO INTERNO** que regule los aspectos determinados en el artículo precedente, de observancia obligatoria para los copropietarios, arrendatarios y tenedores actuales y futuros del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H** y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido.

Las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H**, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de estos.

PARÁGRAFO 1: Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén específicamente contempladas en la constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y de este reglamento, serán de conocimiento, discusión, determinación y sanción del Administrador, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, siempre y cuando alteren y vulneren la estabilidad y convivencia del Conjunto. Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento, no obstante, se hace claridad que el Consejo de Administración es el único órgano autorizado para imponer las sanciones y el administrador para notificarlas y ejecutarlas.

PARÁGRAFO 2: El Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo a la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.

PARÁGRAFO 3: Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales).
4. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura Pública No. 9.614 del 12 de julio de 2019 de la Notaría 15 del Círculo de Medellín).
5. Código Civil y Código General del Proceso.
6. Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana.
7. Código Nacional de Tránsito.
8. Jurisprudencia.

9. Demás normas concordantes.

Artículo 8. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS TENEDORES Y ARRENDATARIOS

Los propietarios de las unidades privadas, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, podrán ejercer los siguientes derechos:

- 1.** Los propietarios y/o residentes permanentes tienen derecho a usar y gozar de los servicios y bienes comunes del conjunto en los términos consagrados en este Manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las leyes de seguridad social, velando por la integridad y conservación de las mismas.
- 2.** Usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, pero dentro de las limitaciones aquí misma expresadas con el propósito de vivir en tranquilidad y en paz.
- 3.** Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los órganos de administración en pro del bienestar del conjunto. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por sí mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control.
- 4.** Tienen derecho a solicitar de los organismos de Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
- 5.** Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
- 6.** Los propietarios deberán ser informados oportunamente de la gestión de los órganos de administración a saber: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración, Administrador, Comité de Convivencia y participar de la fiscalización a través de los órganos de control de la copropiedad como lo son el Revisor Fiscal, si es aprobado por la Asamblea o cualquier otro que el Consejo de Administración así establezca.

7. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. El tenedor y arrendatario podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo. El propietario que presente mora podrá ingresar a la reunión e intervenir en la misma, sin embargo, no podrá votar.
8. Los propietarios podrán solicitar al Administrador la convocatoria de Asambleas Extraordinarias, cuando lo estimen conveniente o necesario siempre y cuando cumplan con el porcentaje establecido en la Ley 675 de 2001, en el capítulo X artículos 37 al 47. Los propietarios podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo puede intentarse ante los jueces dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Se exceptúan las decisiones de la Asamblea General por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por el procedimiento dispuesto por los artículos 59 y siguientes de la Ley 675 de 2001, que podrán ser impugnadas ante los jueces dentro del mes siguiente a la fecha de la respectiva sanción.
9. Formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen, para el mejor cumplimiento de los objetivos del Conjunto, siempre y cuando sea elegido por mayoría o voto estipulado en la Asamblea.
10. Conocer el estado de cuenta y el informe de gestión realizado trimestralmente por la administración de su unidad Residencial que incluya todos los conceptos relacionados en las expensas del conjunto y de la situación financiera de la copropiedad. Adicionalmente, a tener conocimiento y publicidad a través de la fijación en la cartelera en un periodo mensual y tener acceso en cualquier momento a los informes financieros y de gestión presentados por el Revisor Fiscal y/o la Administración.
11. Solicitar a los órganos de administración la evaluación y acciones pertinentes frente a los comportamientos de las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la ley, reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad. Dicha solicitud deberá realizarse por escrito y con

un recuento pormenorizado y debidamente fundamentado de los hechos que dieron lugar a la misma. Ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que hagan, su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.

- 12.**Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio. Es deber de la administración solicitar a la empresa contratada los comprobantes de pago de salarios, prestaciones sociales y seguridad establecidos por ley. El Consejo de Administración y/o el Comité de Convivencia, velarán porque se cumplan estos derechos.
- 13.**Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al conjunto.
- 14.**Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H**, como también será de responsabilidad de la administración responder en términos y en su totalidad las reclamaciones presentadas.
- 15.**Formular e informar por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias por las deficiencias y violación de las normas que regulan la vida comunitaria del conjunto a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes y obtener pronta solución de los mismos. También, es importante informar por escrito las anomalías o fallas físicas y estructurales del conjunto.
- 16.**Los propietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la Unidad Privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.
- 17.**Compromiso por parte del habitante hacia la comunidad y de la comunidad hacia el habitante a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a no molestar ni ser molestado, recibir o dar agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.

- 18.** Recibir visitas de personas no residentes en el conjunto, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el caso.
- 19.** Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin (Horario de trabajos lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM, no se permiten trabajos los domingos y festivos), informando por escrito a la administración para que éste conceda el permiso de entrada a los obreros, materiales y uso de áreas comunes. Adicionalmente debe informar de la salida de dichas personas, especificando si lleva consigo o no equipaje u otra clase de elementos, los cuales serán registrados en los libros de control.
- 20.** Los propietarios tendrán derecho a que se les repare el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación sin la debida atención que el sistema de construcción del Conjunto requiera o inundación causada por el mal manejo de los desagües (incluye registros de agua).
- 21.** Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.
- 22.** Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente reglamento de manera escrita o digital y se dejará constancia de recibo de este en caso de ser entregado en documento físico; para el caso de ser enviado por medio magnético, basta con la copia del mensaje de envío al último correo electrónico registrado por el propietario. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del presente Reglamento.

Artículo 9. OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS TENEDORES Y ARRENDATARIOS

Los propietarios tenedores arrendatarios de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, además de los derechos consagrados en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer las siguientes Obligaciones:

Este Reglamento es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios, huéspedes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

- 1.** Un deber de los propietarios es la destinación de la propiedad privada según su uso específico contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, no se permite la utilización mixta (comercial), excepto en el local previsto para ello (local 9612 torre 2).
- 2.** Los garajes para estacionamiento de automóviles y cuartos útiles para el depósito de objetos, todos al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios, no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 3.** Para el caso del local comercial, es obligación del propietario informar previamente a la ocupación del inmueble, sobre la actividad comercial a desarrollar en dicho inmueble, así mismo presentar licencia de ocupación del establecimiento comercial por parte de las autoridades competentes, dicho inmueble solo podrá destinarse a venta de víveres, y se regirá a las normas de la propiedad horizontal, previamente aprobadas por el consejo y administración de la copropiedad. El horario e ingreso de personas foráneas a la unidad, con la finalidad de acceder al local será regulado por la administración, con el fin de garantizar la seguridad de la copropiedad.
- 4.** En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Reglamento de Convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y buen nombre del Conjunto Residencial, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.

5. Conocer, trasmisitir, difundir, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente manual, así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, a través de circulares o comunicaciones personales.
6. Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras y conducta honorable dentro de la agrupación, absteniéndose de realizar actos que atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes del Conjunto.
7. Respetar a todos y cada una de las personas de **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H** y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o perturbe la tranquilidad de los moradores, por lo cual informará a la administración para que ella se encargue del caso y a su vez la administración tendrá la obligación de informar por escrito al Comité de Convivencia quien intervendrá para traer la tranquilidad al conjunto.
8. Evitar realizar actos obscenos en público.
9. Respetar a los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia, Administrador y a todo el personal que labora dentro del Conjunto.
10. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias de Administración o extraordinarias que determine la Asamblea General dentro del plazo establecido, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente, a capital. Recuerde que retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de intereses de mora, más gastos de abogado según lo autorizado por la ley.
11. Contribuir con los gastos ordinarios y/o extraordinarios aprobados por la Asamblea, necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reposición de los bienes comunes, cancelando oportunamente la cuota de administración.

- 12.** Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria, informando en efecto a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
- 13.** Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los señores de la empresa de vigilancia y ronderos, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso y circulación interna de personas y en el cumplimiento de las comunicaciones y órdenes que los vigilantes y/o ronderos reciben de la Administración. La Administración entregará el informe y documentación de afiliación mensual de los servicios contratados con Vigilancia y Aseo, al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia quienes velar que se cumplan los derechos por ley aún en los casos en el que el conjunto no contrate directamente los servicios.
- 14.** Permitir la entrada de Prestadores de servicios de la administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común, el cual debe ser informado por escrito y con anticipación.
- 15.** Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes apartamentos, evitando su obstrucción; tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de la citofonía, cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos, puertas cortafuegos (gabinetes contra incendio) so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.
- 16.** Cuidar las cañerías, ductos de gas, shut de basura, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la ruptura de los mismos. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.
- 17.** Mantener en buen estado y hacer buen uso de áreas recreativas y sociales.
- 18.** En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración, el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquiriente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes

del conjunto. Además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual y eventuales modificaciones posteriores.

- 19.**Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quienes ceden el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario. En especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
- 20.**Para que personas distintas al propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización del copropietario, poniendo en conocimiento de éste al Administrador. Acto seguido por la administración entregará al inquilino u ocupante a cualquier título, copia del manual de convivencia, quien desde ese momento conoce y se obliga a respetar y cumplir con este Manual.
- 21.**Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que haga el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.
- 22.**Procurar que sus invitados observen buena conducta durante su permanencia en el conjunto y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes del conjunto o a los bienes privados de los demás residentes.
- 23.**Inculcar a los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes, el espíritu de colaboración, conservación y aseo en los pisos, paredes del conjunto y demás bienes.
- 24.**Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden por concepto de administración alegando la no utilización de deteriorados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio propio.
- 25.**Un buen uso y aseo de las áreas comunes.
- 26.**Los residentes procurarán no alterar la tranquilidad de los vecinos con gritos, escándalos, ruidos molestos, equipos de sonido, televisión u otro aparato con

alto volumen, conservado los decibeles que permitan la convivencia pacífica de la comunidad; igualmente se prohíben las vibraciones ocasionadas con herramientas fuera del horario de trabajo (Horario de trabajos locativo lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM, no se permite, trabajos domingos y festivos). Si algún propietario incurre en esto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención.

- 27.**Con relación a la utilización de los carros de mercado, el propietario tiene la obligación de dar un buen uso y manejo, para lo cual deberá avisar al vigilante de turno y una vez utilizados, deberá colocarlos en su lugar. Cabe anotar que el personal de vigilancia o empleados de la administración no deben ni están obligados a colocar estos carros en su sitio. Si algún propietario incurre en esto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido.
- 28.**El propietario de cada apartamento deberá dejar una dirección y/o número telefónico en la oficina de administración en caso de arrendar su apartamento, ausentarse por un tiempo prolongado o no habitarlo, con el fin de mantenerlo informado sobre una posible emergencia, correspondencia, y obligaciones pecuniarias a favor de la administración.
- 29.**Se sugiere al propietario contratar una firma Inmobiliaria que pueda elaborar un contrato, verificar pasado judicial del inquilino, tramitar una póliza de cumplimiento por daños a terceros y póliza de incumplimiento del canon de arrendamiento.
- 30.**Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa conforme a las exigencias de las autoridades de higiene, esto si afecta a la comunidad en general. (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
- 31.**Los apartamentos sólo podrán ser usados como vivienda familiar. Si algún propietario incurre en uso indebido, tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención, no obstante, se podrá iniciar procesos legales ante las instancias de Ley.
- 32.**Los residentes deberán permitir la fumigación de la propiedad privada. La administración efectuará esta acción en áreas comunes y privadas para prevenir la acumulación de plagas y roedores.

- 33.** Los propietarios de mascotas son responsables de su cuidado y control en áreas comunes, y son responsables de la recolección y adecuado manejo de sus desechos, y estarán susceptibles a multas impuestas por la administración y la ley.
- 34.** Deben cuidarse los jardines y plantas, esto implica la no contaminación de estos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.
- 35.** Todo propietario y/o residente, deberá brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Conjunto. En caso de ver o ser testigo de maltrato, podrá llamar la atención de una forma cordial a la persona que realiza dicha acción, informar de inmediato o en las siguientes veinticuatro horas al administrador, miembros del comité de convivencia.
- 36.** Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reparaciones a ejecutar 10 días calendario antes de su ejecución.
- 37.** Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de la vivienda particular, incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 38.** Retirar los escombros de las áreas privadas o comunes en el menor tiempo posible y que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.
- 39.** El deber de los residentes es hacerse responsable por los daños que cause él, la familia, sus huéspedes o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al propietario, con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el propietario y/o residente al autorizar el ingreso de un visitante o huésped, es responsable del comportamiento de su visita o estadía, la cual deberá someterse al presente Reglamento Interno. En todo caso la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

40.Es deber de los residentes y propietarios no realizar modificaciones en fachadas, ventanas, puertas y balcones (diseño y color), ya que estas se consideran un bien común privado y deberán adherirse a las estipuladas por el constructor, o aprobadas por la administración. Y su incumplimiento derivará la imposición de multas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

41.Utilizar y reservar áreas comunes para su uso, gimnasio y salón social.

42.Es deber de los propietarios dar un uso adecuado a la vía de ingreso a la unidad y su parqueo, solo está permitido en caso de requerir sacar o entrar material o mercado al apartamento, en tiempos no superiores a 20 minutos y que no afecten el tránsito de otros vehículos.

43.Se permitirá el parqueo en la zona de ingreso por tiempos más prolongados en mudanzas o situaciones previamente autorizadas.

44.Cada propietario deberá estacionar su vehículo en el parqueadero perteneciente a su propiedad y está prohibido el uso de los parqueaderos de visitantes para los propietarios y habitantes de la copropiedad y su uso indebido o la utilización de parqueaderos que no le pertenezcan o hayan sido autorizados por el propietario, conllevará a sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente, se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

45.El uso de los parqueaderos de visitantes está destinado sólo a ello, y su uso inadecuado será monitoreado por la administración.

46.Se permitirán los eventos sociales en los apartamentos y el uso de sonido con un volumen moderado hasta las 10pm en semana de domingo a viernes y los sábados hasta las 12am.

47.No se permite la instalación de cámaras en zonas comunes o no autorizadas por la administración que sean de uso privado.

PÁGRAFO 1. Cualquier daño que se causen en los techos, con elementos cortopunzantes o se introduzcan elementos en la plancha o perforen huecos, deben de ser reparado por el dueño del apartamento. Adicionalmente el cableado deberá ser instalado por acometida interna y no por parte externa de las fachadas. Una vez

terminados los trabajos de instalación, la administración elaborará un documento o acta de entrega a satisfacción.

PARÁGRAFO 2. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita un reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca.

PARÁGRAFO 3. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

Artículo 9.1 DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica, de igual manera, en caso que el inmueble se encuentre en oferta de arrendamiento, se deberá informar las personas autorizadas para ingresar y observarlo.
2. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia.
3. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.
4. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador el nombre de la empresa encargada de ofertar el apartamento, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble.
5. Es obligación por parte del propietario entregar una copia del Manual de Convivencia al arrendatario o administrador del Inmueble.
6. El propietario es responsable de forma solidaria por los daños o perjuicios ocasionados en los bienes privados o comunes, por la persona a quien ha cedido el uso de su unidad privada, sus empleados o dependientes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE). PARÁGRAFO: Se sugiere al propietario incluir el monto de Administración en el canon de

CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.
NIT. 901.418.955-2



arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

Artículo 10. PROHIBICIONES.

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, arrendatarios, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el apartamento que ocupe y represente:

1. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para fines contrarios a los señalados en el numeral anterior o en las escrituras. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
2. Perturbar la tranquilidad de los residentes.
3. Abstenerse de todo acto que ponga en peligro la seguridad, solidez y convivencia del Conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.
4. Arrojar por las ventanas, balcones y ductos desperdicios, colillas de cigarrillo, sustancias o colocar cualquier tipo de elemento que se observe del exterior de las áreas comunes y vía pública (como: cobijas, prendas de ropa, elementos de aseo, sacudir tapetes, no recoger los excrementos de los animales, o como personas de sentido común, no deseamos que nos incomoden) que atente contra la estética, salubridad, higiene, tranquilidad y seguridad del Conjunto y/o sus residentes. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
5. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El causante, o sus padres, si es menor de edad, deben reparar el daño integralmente, sin

perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.

6. Usar las áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas y su respectiva sanción económica. Su incumplimiento acarrearía sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas
7. Ingerir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, en las zonas verdes o comunes del conjunto. Además, vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
8. Prestar, facilitar, subarrendar los parqueaderos a personas no residentes. La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
9. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas, color de los vidrios, y numeración de la torre o apartamento. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
10. Se prohíbe expresamente colocar pancartas, banderas (equipos de futbol), letreros, avisos, carteles, prendas de vestir, zapatos, lencería y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, balcones, o áreas de uso común, ya que dan mal aspecto, dañan y deslucen la uniformidad del Conjunto. En caso de publicidad o pancartas deben utilizarse las carteleras, con previa autorización de la Administración. Excepto en aquellos casos en que la Unidad Privada esté en venta o arrendamiento, letreros en ventanas el cual se permitirá un aviso por apartamento.

- 11.**Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio. Su incumplimiento acarreará La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción.
- 12.**Ingresar al cuarto de bombas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, manipular los registros y contadores eléctricos o de gas, ni unidades selladas de servicios públicos domiciliarios y similares, manipular o dañar candados o puertas de acceso a zonas de no circulación con manipulación restringida.
- 13.**Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes. Arrojar por las ventanas y ductos desperdicios que afecten bienes muebles e inmuebles de terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado en un plazo máximo de 24 horas, so pena de cancelar los daños ocasionados y las posibles acciones que adelante el propietario afectado.
- 14.**Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción de reparaciones locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunes, estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera del Conjunto y solicitar a la empresa recolectora de basuras el retiro de estos. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
- 15.**Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.
- 16.**Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con riñas, disturbios y ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas,

clases de música, baile, gimnasia, trabajos con herramientas, vehículo automotor entre otros. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche recomendamos cerrar las puertas y cajones con suavidad, evitar al máximo cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes. La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción y el pago de la multa o en su defecto Sanciones de tipo judicial o policivo.

- 17.**Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la Administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
- 18.**Está prohibida la manipulación de las carteleras instaladas en los ascensores.
- 19.**Obstruir los sectores comunes (pasillos, corredores o en las áreas comunes como parqueaderos) depositando o colocando materiales, muebles, bicicletas, triciclos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética del conjunto o su buen aspecto y aseo, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario. Dado que en caso de emergencia las vías de evacuación deben de estar libres.
- 20.**Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas del Conjunto.
- 21.**Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

- 22.** Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería, en las áreas comunes, o en frente del conjunto sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente, se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
- 23.** Utilizar armas de fuego y/o corto punzantes de cualquier tipo dentro del Conjunto. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción y el pago de la multa o en su defecto Sanciones de tipo judicial o polivalente.
- 24.** Introducir o mantener dentro del edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos, corrosivos, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario, o que puedan representar riesgo a las personas, estructuras o enseres del edificio.
- 25.** Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes del inmueble o los balcones y de otras unidades o sectores comunes.
- 26.** Prohibido prestar o arrendar zonas comunes de uso exclusivo como son los parqueaderos, cuartos útiles a personas que no viven y pertenezcan al **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.** Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
- 27.** Sembrar árboles o plantas en jardines que afecten las fachadas o estructuras del conjunto.

- 28.** Escribir grafitis, leyendas. (Si desea manifestar una inconformidad diríjase a la Administración, de manera escrita). Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
- 29.** Rentar los apartamentos para uso de prostitución, venta, distribución o consumo de sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas y similares. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas
- 30.** Está prohibido la renta de los apartamentos para uso y alojamiento turístico. Toda vez que estos requieren permisos de destinación especial a través del Registro Nacional de Turismo expedido por el Ministerio nacional de turismo.
- 31.** Realizar actos que afecten la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.
- 32.** Ascender a la parte superior de las torres sin autorización.

PARÁGRAFO: Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana y demás normas concordantes.

CAPITULO III

NORMAS DE SEGURIDAD

Artículo 11. SEGURIDAD

Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados en portería y deben dejar sus datos en la minuta de visitantes ubicada en la portería, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante, y deberá dejarse el registro en el libro de minuta de la empresa de vigilancia; Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos visitantes con número de placa y apartamento encargado.

1.Los visitantes que sean funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al Conjunto de Uso Residencial requieren:

- a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto.
- b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida).
- c. Previa autorización del propietario y/o residente, o por confirmación del guarda o supervisor directamente en el apartamento.

2.Los propietarios y/o residentes serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización. (SU INFRACCION CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA)

3.No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes; no se permite a los propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante, volantear y/o ofrecer servicios en zonas comunes. (SU INFRACCÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

4. Se debe autorizar por escrito el ingreso o salida de elementos por parte de terceros incluyendo al personal de servicio doméstico o a quienes realicen reparaciones en los apartamentos.

5. Los vigilantes no deberán recibir encomiendas o mercancías en volumen, sin presencia ó previa autorización por parte del propietario. El recibo de esta mercancía estará bajo la responsabilidad del propietario o quien autoriza.

6. Los vigilantes deberán por norma expresa de seguridad y verificación, solicitar de manera cordial y respetuosa al visitante que ingrese al Conjunto en motocicleta, retirarse el casco y transitar dentro de los límites de velocidad permitida (10 km/hora) dentro de la unidad Residencial.
7. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
8. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de dos días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la Administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración con antelación y con expresa autorización del propietario. La falta de esta comunicación por parte del propietario corre por cuenta y riesgo del mismo.
9. Para visitantes que ingresen a la unidad en su vehículo deberá seguirse el siguiente protocolo: El guarda de turno deberá anunciar y realizar el registro de la persona que ingresa al conjunto, nombre, apartamento, número de la placa del vehículo.
10. El ingreso de los taxis o vehículos que presten servicios de transporte al interior de la unidad solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos: la persona pasajera debe identificarse como propietario o residente, a su vez debe justificar porque es necesario el ingreso del taxi o similar y sólo habrá lugar a ello cuando se trate de: un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, mujeres en estado de embarazo, en caso de lluvia, en caso de estar convaleciente por cirugía o enfermedad, en caso de estar acompañado por niños menores de 12 años, o cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos o similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad deberá registrar en la minuta, placa, empresa y hora de entrada y salida. Se dispondrá de un área para descarga de pasajeros y/o objetos pesados que no podrá ser ocupada por un tiempo superior a 20 minutos.

- 11.** No está permitido a los residentes acceder a los casilleros de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, ni reclamar la correspondencia del vecino. Si se llegare a recibir o a reclamar correspondencia equivocada, la misma debe ser devuelta de inmediato a la portería. (LA INFRACCIÓN A ESTE DEBER DA LUGAR A FALTA MODERADA).
- 12.** Celebrar contrato con el inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o mal comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. Correspondrá al Consejo de Administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin de evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley. (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).
- 13.** Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA LEVE).
- 14.** Los propietarios, residentes, huéspedes y/o visitantes están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 15.** No está permitido encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 16.** No está permitido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 17.** Está prohibido al personal de vigilancia y/o mantenimiento el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo,

está prohibido contratarlos para labores en las unidades privadas durante la jornada laboral que presten dentro de la copropiedad.

- 18.** Los propietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.
- 19.** Siempre debe permanecer un vigilante en portería, el cual no deberá permitir el ingreso de personas ajenas al conjunto sin la autorización expresa de la persona que se haga responsable de su ingreso.
- 20.** La salida y entrada de enseres y mudanzas que requieran por su tamaño y/o peso el uso exclusivo del ascensor, debe ser notificada única y exclusivamente por el propietario o administrador del inmueble a la administración y se debe realizar por correo electrónico con 24 horas de antelación, dando tiempo a la respuesta con su respectiva autorización. Los horarios permitidos para dichas tareas son de lunes a viernes entre las 8:00 am y 12:00 m; de 2:00 pm a 5:00 pm; sábados entre las 8:00 am y 2:00 pm. Los días domingos y festivos no se permitirán dichas tareas salvo excepciones que deberán ser evaluadas particularmente por la Administración.
- 21.** Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad y que los menores de 12 años no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
- 22.** Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios (mensajería, facturas, etc.) en el casillero correspondiente a su inmueble, lo mismo que en el que corresponda a los arrendatarios y se notificará a los propietarios de su existencia.
- 23.** El vigilante de portería no debe abandonar su puesto bajo circunstancia alguna, exceptuando eventos catastróficos.
- 24.** Por parte del personal de vigilancia se elaborará un inventario de los elementos de la portería en cada cambio de turno, con las consignas correspondientes.
- 25.** Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados para ello.

- 26.** Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería, armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.
- 27.** 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.
- 28.** Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los propietarios o residentes del conjunto o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- 29.** El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
- 30.** Está prohibido permitir a los niños jugar en áreas comunes como: Portería, escaleras, ascensores, parqueaderos y similares. Los daños ocasionados por los niños serán resarcidos por sus padres y en su efecto cargado al apartamento en la cuenta de administración. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 31.** Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que realicen servicio doméstico será autorizado por la portería, previa consulta con el propietario o arrendatario del inmueble.
- 32.** El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, debe ser autorizado por éste previamente, en el cual se expresarán los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación de quien ingresa, debiendo entregarse esta autorización a la portería para fines de control y seguridad.
- 33.** Los teléfonos cámaras, monitores y demás aparatos instalados en la portería y resto de la unidad son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
- 34.** Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control

en caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del propietario o residente, ni la administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho. Si es reincidente se dará lugar a una (FALTA MODERADA).

- 35.** En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el teléfono o medio de comunicación no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente.
- 36.** Cuando se presenten riñas o violencia intrafamiliar, se procederá a llamar a la policía nacional o cuadrante de la zona. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE A UNA FALTA GRAVE)
- 37.** Se realizará control de salida de vehículos por medio de la cámara prevista en la zona de parqueadero, tanto a los habitantes como visitantes para autorizar su salida de la unidad, para esto deben bajar las ventanas de los vehículos o quitarse el casco al conducir moto en el momento que este al frente de la cámara.
- 38.** Todo el personal deberá acatar las normas solicitadas por el personal de seguridad.

Artículo 12. PORTERÍA

Es el punto de recepción de correspondencia de los propietarios y/o residentes del Conjunto y control principal de acceso y salida de residentes, invitados. Por lo tanto, la portería es de uso exclusivo de los vigilantes quienes responderán por los bienes instalados allí.

Todos los residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

- 1.** El ingreso y salida de personas se hará exclusivamente por el acceso peatonal.
- 2.** Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia.
- 3.** El servicio de vigilancia del conjunto está contratado exclusivamente para cumplir las labores de vigilancia en todas las áreas del conjunto, se prohíbe al personal de vigilancia hacer mandados en horario de trabajo y fuera de este.

4. La administración no se hará responsable por bolsas, dinero, paquetes, llaves de apartamentos y/o vehículos dejados en la portería. La Administración no responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
5. En el área de portería sólo debe permanecer el personal de vigilancia.
6. Las puertas de ingreso están bajo el control del vigilante y deberán permanecer cerradas.
7. El vigilante debe permanecer en el área de trabajo asignada.
8. Toda correspondencia incluidos revistas, periódicos y recibos de servicios públicos, extractos bancarios y demás sobres deberán ser recogidos por los propietarios y/o residentes en la portería.
9. El vigilante no debe permitir la salida de niños menores de 12 años que no estén acompañados por un adulto o haya sido autorizado expresamente por sus padres. Si los padres permiten que sus hijos salgan con la empleada o niñera, deberá ser previamente autorizado por escrito en Portería.
10. Cualquier persona que cause daños físicos o perjuicios en el área de la portería deberá costear las reparaciones subsecuentes en un plazo no mayor a 24 horas, de lo contrario se tomarán las medidas represivas de orden jurídico contra el agresor.
11. No se almacenan paquetes de grandes dimensiones en la portería y no se guardan por más de 24 horas.

Artículo 13. VIGILANTES

Las siguientes son las normas de seguridad básicas que deben acatar, cumplir y desarrollar diligentemente los vigilantes que presten sus servicios al Conjunto:

1. Asistir al trabajo con el uniforme completo, limpio e impecable.
2. Permanecer siempre en el lugar de trabajo y mantener cerradas las puertas de acceso de la portería.
3. Mostrar un alto grado de educación y buenos modales como amabilidad, cortesía y respeto para con los habitantes del conjunto y visitantes.

- 4.**Atender el teléfono con amabilidad y diligencia, sin entablar largas conversaciones con los usuarios.
- 5.**Anunciar por teléfono a todo visitante a los apartamentos, salón comunal y administración, con previa autorización para su ingreso por un mayor de edad.
- 6.**El teléfono de la portería solo debe ser manipulado por el vigilante de turno, y centro de monitoreo por funcionario encargado.
- 7.**Por ningún motivo el vigilante o personal de aseo puede realizar actividades como lavar carros, muebles o reparaciones locativas de los propietarios y/o residentes ni en el horario de trabajo ni fuera del horario.
- 8.**La portería tiene a su cargo y responsabilidad recibir la correspondencia, clasificarla por número de torre y apartamento, registrarla en el libro de correspondencia recibida y entregarla de manera oportuna. En caso de que llegue correspondencia para un apartamento y no coincida el nombre del residente se debe confirmar con el residente si realmente le pertenece o no dicha correspondencia.
- 9.**Llevar y conservar de manera adecuada los libros y carpetas de visitantes, autorizaciones, listado de residentes de los apartamentos, autorizaciones de ingresos a los apartamentos, minutos de novedades y alarmas, minutos de ingreso y salida del personal de servicios generales, entre otros.
- 10.**Anotar en el libro de minuta las novedades y observaciones diarias, así mismo se dejará constancia de los eventos al hacer cambio de turno.
- 11.**No cumplir con funciones adicionales que no estén relacionadas con la seguridad y la vigilancia.
- 12.**Responder por la imagen de aseo y orden en el puesto de trabajo.
- 13.**Los relevos de personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el turno, debe llegar con diez minutos de anticipación, para que puedan colocarse el uniforme, informarse de lo sucedido en el turno anterior y evitarle demoras a quien entrega. Si el vigilante que va a recibir el turno no llega, quien lo está prestando, por ningún motivo debe abandonar el puesto sin autorización de la compañía de vigilancia. Tampoco debe despojarse de su uniforme antes de entregar el turno. Si algún vigilante se le presenta una calamidad o fuerza mayor deberá informar

inmediatamente a la empresa de vigilancia para que se encarguen de su reemplazo y de igual forma al administrador.

14. Velar por la tranquilidad del conjunto y el descanso de los propietarios y/o residentes, evitar ruidos molestos, charlas y saludos bulliciosos en altas horas de la noche y/o en la madrugada.

15. Hacer cumplir la norma de no tener con altos volúmenes los equipos de sonidos o radios, para no perturbar el descanso de los moradores del conjunto.

16. Los vigilantes podrán aceptar sugerencias, pero se abstendrá de acatar o cumplir órdenes que no sean impartidas por la administración, o la compañía de vigilancia.

17. Cuidar el uso de forma moderada del teléfono por parte de los residentes, visitantes o empleados e informar a la administración su estado de funcionamiento y las anomalías de que sea objeto.

18. Poseer información sobre la ubicación y funcionamiento de los sistemas hídricos, gasíferos, eléctricos, teléfono y de desagües del conjunto para ser utilizados en caso de emergencia.

19. Las demás que están establecidas por el protocolo de seguridad de la Superintendencia de Vigilancia para el sector Residencial y las impartidas por la administración de acuerdo al cargo y al contrato suscrito con la respectiva empresa.

20. Tener establecidas las zonas de alimentación.

21. El calentar los alimentos y realización de café debe hacerse en horarios que no interfieran con las labores de vigilancia.

22. El personal de seguridad deberá mantener debidamente cerradas las puertas de acceso vehicular y peatonal mientras no sea necesaria su apertura para el ingreso o salida de vehículos o peatones y velar por el correcto funcionamiento y orden del parqueadero.

23. Los vigilantes deberán reportar de manera inmediata a la administración, cualquier violación o contravención a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el presente Manual de Convivencia o en general, a las normas de

policía y disposiciones legales, relacionadas con la seguridad del Conjunto o sus unidades habitacionales. Adicionalmente deberán consignar en la minuta de vigilancia los acontecimientos de la forma más clara y detallada posible.

24. Queda prohibido al personal de vigilancia y al personal de aseo departir o intimar con residentes o personas ajenas a la copropiedad, dentro de la copropiedad salvo cuando sea dentro de una actividad organizada por la administración del conjunto, de lo contrario la administración se pondrá en contacto con el responsable de la empresa de vigilancia para realizar las acciones correctivas.

25. Queda prohíbo al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de cualquier tipo relacionada con los copropietarios, tenedores o usuarios del conjunto mientras no sean autorizados explícitamente por la administración o copropietario, tenedor o usuario directamente implicado.

26. Con el fin de identificar plenamente aquellas personas que ingresen y se retiren del conjunto en motocicleta, se solicitara el retiro del casco.

27. Para el ingreso de personal que vaya a ejecutar actividades de reparación y/o mantenimiento se exigirá la autorización del residente si se trata de zona privada, o de la administración si se trata de zona común. Se revisarán todos los bolsos y paquetes a la entrada y salida para comprobar que sale únicamente con aquellos elementos que ingresó al Conjunto.

28. En cualquier alteración del orden como ruidos excesivos, riñas o reuniones escandalosas que perturben la tranquilidad de los residentes, el vigilante inicialmente llamará la atención de manera amable y si los contraventores hacen caso omiso a la petición, aquél solicitará la intervención de la policía, amparados bajo las normas y leyes de responsabilidad civil que contemplan tal incidente.

29. Al ingresar vehículos autorizados, el vigilante deberá estar atento mientras este permanezca dentro del Conjunto, controlar su velocidad, el parqueo y el estado general en el que ingresa.

30. Está prohibida la entrada al Conjunto de vendedores, cobradores puerta a puerta, salvo expresa autorización del residente (mayor de edad).

31. La entrada del personal de las empresas de servicio públicos será autorizada previa identificación con el carné que los acredite y la permanencia al interior del Conjunto debe limitarse a sus labores.

32. Está totalmente prohibido que personal ajeno al autorizado por la administración opere sistemas eléctricos, electrónicos, strip telefónico, motobombas, planta eléctrica etc.

33. Deberá tenerse especial cuidado con la seguridad en las puertas y ventanas de las unidades privadas y vehículos. En caso de advertir que alguna unidad o vehículo se encuentra abierto sin ocupantes, proceder a cerrar si es posible, dejando constancia de la situación en la respectiva minuta y con acompañamiento de un residente o de otro vigilante como testigo que firmará solidariamente con nombre y número de cédula.

34. Llevar el registro y control de los vehículos, motos, bicicletas que ingresen y salgan del conjunto Residencial.

Artículo 14. MUDANZAS

Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir del Conjunto, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

1. Previamente se tramitará ante la Administración, el PAZ Y SALVO por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización.

2. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar dentro de los horarios establecidos por el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana, que determina hacerlos, a partir de las 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m., prohibido hacerlos los días dominicales y festivos.

3. Si es arrendatario, presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres del respectivo apartamento.

4. Todo residente que desee hacer un trasteo, deberá previamente realizar un depósito en la Administración por una suma equivalente al 50% de 1SMLMV, a fin de cubrir los gastos ocasionados por posibles daños que se causen en las zonas comunes con ocasión de éste. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta.

5. Cuando se realice algún trasteo es obligación la supervisión por parte de la vigilancia del conjunto por las cámaras.

PARÁGRAFO 1: Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o inmobiliaria, la Administración mantendrá informado al propietario sobre el estado de cuenta del residente. Si el arrendatario se va y el inmueble queda adeudando cuotas y/o multas a la Administración, el propietario, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 del 2001, será solidariamente responsable con la obligación.

PARÁGRAFO 2: Ningún copropietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un apartamento diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.

Artículo 15. SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMÉSTICOS

1. No se permitirá la salida de bienes muebles, enseres y electrodomésticos sin la autorización escrita del residente, esta deberá estar dirigida a la Administración identificando claramente el objeto, así mismo la fecha y hora de salida de la unidad.

2. En caso de trasteos los propietarios y/o residentes deberán solicitar a la Administración un Paz y Salvo con cinco (5) días de antelación. La administración autorizará la salida de dichos enseres mediante una carta y expediendo el certificado de paz y salvo, cuya copia irá al fólder del usuario.

Artículo 16. EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES

1. Es obligación de los residentes comunicar a los empleados a su servicio (servicio doméstico, enfermeras, niñeras, trabajadores oficiales, etc.) el acatamiento de las disposiciones al presente manual y observar las normas de conducta adecuadas en el **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**

2. Se debe comunicar por escrito a la Administración la contratación y despido de sus empleados, de manera oportuna.

3. El personal de servicio debe registrarse a la entrada y salida del conjunto en el libro destinado para tal fin, anotando su nombre, hora de llegada y salida, el número de apartamento y torre.

4. Se prohíbe contratar al personal de servicios del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.** (aseadores, ronderos y vigilantes) para que realicen labores al interior de los apartamentos.

5. Los empleados de los residentes no podrán autorizar el ingreso de visitantes salvo expresa autorización del residente.
6. Se recomienda que la ausencia temporal o prolongada de propietarios y/o residentes sea informada por escrito a la administración, indicando el nombre y teléfono de una persona a quien se pueda informar e incluso pueda entrar al apartamento en caso de emergencia.
7. Cuando un vehículo sea retirado de los parqueaderos por una persona diferente al propietario y/o residente, con anticipación el propietario y/o residente deberá dejar en la portería la autorización por escrito.
8. En ausencias temporales o prolongadas de los propietarios y/o residentes se recomienda cerrar los registros de agua, gas y en lo posible bajar los tacos de los contadores de la luz.

Artículo 17. FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

1. Cumplir con el horario laboral, mantener impecables y en perfecto estado las áreas comunes del conjunto como: portería, pasillos, entradas torres, escaleras torres, hall apartamentos, lámparas, andenes, salón social, oficina de administración, jardines, zonas verdes, parqueaderos, cuarto de basuras, bicicleteros, etc.
2. No hacer favores personales dentro del horario de trabajo e ingresar a los apartamentos.
3. Realizar diligentemente su labor, al igual que las funciones y órdenes asignadas por el Consejo de Administración, la Administración y la empresa contratante si la hubiese.
4. Informar a la administración sobre cualquier anomalía que represente un deterioro para el conjunto.

Artículo 18. REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

1. El Administrador debe llevar un Registro de Propietarios y Residentes, basado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual quedará bajo su control y responsabilidad; dicho registro debe estar actualizado e incluir en el registro los vehículos de su propiedad, y áreas de parqueo asignadas.

2. En caso de venta o arriendo del apartamento cada propietario o su representante se obliga a comunicar y registrar por escrito la información pertinente al nuevo propietario o inquilino, anexando el certificado de libertad y tradición. En caso de que el propietario tenga un visitante temporal (días, semanas, meses) deberá informar a la administración.

Artículo 19. CONTROL DE VISITAS

1. Toda persona que no resida en el Conjunto debe reportarse en la portería y el vigilante a través del teléfono solicitar al residente (mayor de edad) la autorización de ingreso.
2. En caso de que falle el sistema de comunicación con los apartamentos, el rondero irá hasta el apartamento e informará al propietario, el cual se desplazará a la portería y permitirá la entrada de visitantes.
3. Mantener la mayor seguridad en la puerta de entrada a su apartamento, no dejarla abierta en ningún momento, no abrir la puerta sin antes confirmar quien es, cuidar celosamente sus llaves, no dejarlas en portería. Los guardas de seguridad tienen terminantemente prohibido guardar llaves, dinero y objetos de valor.
4. Los residentes del conjunto están obligados a controlar la salida de todo visitante, especialmente cuando se trate de empleados, vendedores, técnicos y obreros en general, especificando si lleva consigo o no equipaje y otra clase de elementos. Adicionalmente el propietario no permitirá visitas en pasillos, ni escaleras, ni portería del conjunto por este personal.
5. El ingreso de personas con fines técnicos locativos, servicio de aseo, familiares y amigos a las Unidades Privadas en ausencia de alguien que apruebe su admisión deberá ser autorizado con un permiso de entrada escrito y firmado por el propietario, dicho permiso deberá ser diligenciado en la oficina de administración, deben figurar claramente los nombres de las personas autorizadas a ingresar, número de identificación, las fechas y horas de visita de cada una, la torre, apartamento y labor a realizar.
6. Está prohibido que los vigilantes lleven los domicilios o correspondencia a los apartamentos, estos serán llevados por las personas autorizadas por los residentes.
7. No se permitirá el ingreso al conjunto de personas que no sepan o posean los datos completos del propietario al cual vienen a visitar; los vigilantes no estarán

autorizados para dar este o cualquier tipo de información a los visitantes o a otra(s) persona(s).

8. Ningún vendedor está autorizado para ubicarse en frente del área pública del conjunto, ni guardar elementos de su actividad económica dentro de las instalaciones.

Nota: No se permite la utilización de zonas comunes no esenciales el ingreso de domiciliarios a las personas que no se encuentren al día en el pago de administración, (mora de 3 más cuotas).

CAPITULO IV

DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS

De los bienes comunes: "*Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular*" (Ley 675 de 2001).

De los bienes privados: "*Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*"

Bienes tanto comunes como privados se encuentran claramente definidos en el plano del Conjunto. Los bienes privados adquiridos en esta copropiedad se encuentran delimitados y descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en su escritura inmuebles que deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

- 1.** La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Artículo 73 y 75, ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal). En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
- 2.** Los propietarios en la última planta, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de

propiedad horizontal del Conjunto de Uso Residencial (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

- 3.** Los propietarios de apartamentos con balcón no podrán construir o instalar muebles como carpas o demás que asemejen una construcción o cerramiento de alguna manera del balcón tanto en paredes como en cubiertas, ni instalar cubiertas de cualquier tipo, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Los apartamentos con balcón deberán conservarse en las mismas condiciones entregadas por el constructor. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 4.** No se deben realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, para ello los horarios establecidos son:
 - a.** Lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00am - 1:00pm
 - b.** Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 5.** No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común o hacia la vía pública, como también pintarlas o decorarlas con láminas decorativas o películas de color oscuro o con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto de Uso Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 6.** Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o administrador y siempre acatando normas ambientales (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 7.** En la parte inferior de balcones pueden instalarse equipos de aire acondicionado, siempre que no se vea desde la fachada exterior.
- 8.** Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del Conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al

Conjunto de Uso Residencial. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

- 9.** No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 10.** Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:
- c.** Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.
 - d.** La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios.
 - e.** Se dará previo aviso por escrito a la Administración con tres días de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas, no se dará el paz y salvo para realizar obra a quien no tenga cuotas al día en administración.
 - f.** En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
 - g.** Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas.
 - h.** El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
 - i.** En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente. (LA INFRACCIÓN A ESTOS PRECEPTOS GENERA FALTA MODERADA).
- 2.** No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores, instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte

la presentación del Conjunto de Uso Residencial entre otros (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

3. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

4. El propietario al realizar sus reformas no podrá en ningún momento acumular escombros en el parqueadero o cualquier zona común, éstos deberán reunirse y mantenerse dentro del apartamento. Retirarlos del conjunto es responsabilidad del propietario y no de la administración o de la copropiedad. Está prohibido tirar escombros por el shut de basuras. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

ARTICULO V

AREAS Y BIENES COMUNES

Debe tenerse en cuenta para los bienes comunes:

- 1.** Evitar obstruir las zonas comunes, puntos fijos, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes. De ninguna forma podrá hacer ocupación exclusiva de un bien común en cualquiera de sus formas posibles, esto es, instalar matas, ornamentos, cuadros y demás. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 2.** No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby, ventanas, parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
- 3.** No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto de Uso Residencial o perjuicio a los vecinos. (SU INFRAKCÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

- 4. Los propietarios, residentes y visitantes, se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de todas las zonas comunes del Conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).**
- 5. No se debe colocar en las escaleras ni pasillos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos bajo cuenta y riesgo del propietario de los muebles y enseres una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).**
- 6. Velar porque sus residentes, huéspedes, grupo familiar (hijos o visitantes) no realicen actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes - (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).**
- 7. Velar porque el grupo familiar (hijos, visitantes) no jueguen en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como ascensores, pasillos, parqueaderos, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).**
- 8. El consumo de tabaco no se permitirá, ni arrojar el humo, colillas, ni cenizas en las zonas comunes, por los ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, ventanas, balcones o fosos de servicio según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).**
- 9. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como portería, gimnasio y demás zonas comunes del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).**
- 10. Cada propietario, residente, huésped o visitante es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad o en el vacío que da al balcón de los apartamentos o a los vecinos colindantes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).**

- 11.** Sin perjuicio de ello se pueden imponer otras sanciones a los infractores quienes con este vicio perjudican la salud de los niños y en general la de los no fumadores, la Ley 675 de 2001 y los reglamentos prevén la inclusión de los nombres de quienes incumplan las disposiciones en carteleras fijadas en sitios visibles del Conjunto de Uso Residencial, multas y suspensión del uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales.
- 12.** No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten este espacio común (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 13.** Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos, zonas comunes del Conjunto y balcones de apartamentos y vecinos colindantes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 14.** En el caso de los apartamentos, no se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, balcones o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad dentro del marco de la ventana, se prohíbe la instalación de pendones promocionando ventas, arrendamientos, publicidad política y demás. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 15.** En los balcones no se permite dejar artículos como cajas, materiales de construcción o cualquier tipo de elemento que genere un inadecuado aspecto visual o que se utilice como bodegaje. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
- 16.** Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos, balcones (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
- 17.** No se permite colgar ni instalar artículos en el exterior de las ventanas y balcones que se perciban desde afuera (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 18.** Al lavar los balcones, evitar salpicar y/o arrojar agua o residuos hacia el exterior de la copropiedad o áreas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

- 19.** No se deben poner tapetes, materas, plantas y objetos fuera del área privada de cada inmueble, puesto que son zonas comunes y esos actos allí no están permitidos. Tampoco se puede interferir el tránsito de personas o colocar objetos o elementos que puedan dar lugar a caídas de menores de edad o de personas de la tercera edad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
- 20.** No está permitido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que obstruya el paso en andenes, escaleras, entrada a la torre, parqueaderos y en general en las zonas comunes cuya destinación no sea ésta. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 21.** No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras de Emergencia, pasillos, puntos fijos y/o lugares de amplia circulación. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 22.** Se deben mantener las áreas comunes completamente aseadas, evitando ensuciar, rayar las paredes, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, parqueaderos y en las áreas verdes o jardines (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 23.** No se permite la siembra de plantas en los jardines comunes del conjunto por personas diferentes a las autorizadas por la Administración y que no sean las especializadas o destinadas para esa labor (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 24.** Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas y vidrieras de balcones; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, además de cambiar los colores preestablecidos en el diseño arquitectónico de la fachada, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en Asamblea. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 25.** Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; así mismo se le debe dar la función para la cual fue destinada. como mantener un comportamiento adecuado y respetuoso evitando riñas y manifestaciones eróticas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

DEL USO DE LOS ASCENSORES

- 1.** El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
- 2.** Se debe evitar que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
- 3.** En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, debido a los malos olores que se producen; en caso que la mascota realice alguna necesidad fisiológica o se orine, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, todo esto con agua, jabón y cloro dejando la zona limpia y seca, así mismo deberá asumir los costos y el traslado para la limpieza de la alfombra protectora del piso del ascensor en caso de ser necesario (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 4.** Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de las mismas y para el caso de daños en zonas comunes, el costo será cargado en la cuenta de administración del inmueble privado.
- 5.** Los ascensores no se deben sobrecargar del peso autorizado, en cada una de las cabinas de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o dañar su estructura y la persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
- 6.** Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 7.** El ascensor deberá ser usado en forma correcta, quedando prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

8. No se debe mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

9. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

10. La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.

11. Velar por la limpieza de los ascensores y el buen funcionamiento de los mismos.

12. Se permitirá el ingreso de bicicletas a los ascensores con el compromiso de no afectar la limpieza y el funcionamiento de los ascensores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE)

13. No está permitido arrojar basura en los ascensores, se debe mantener el aseo de los mismos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE)

14. No está permitido jugar agresivamente, saltar, rayar los ascensores, ya que esto puede afectar su funcionamiento. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA)

15. Será de obligatorio cumplimiento el uso de los protectores de los ascensores al momento de mudanzas o transporte de cualquier elemento de gran tamaño que pueda generar un daño al interior del ascensor. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA)

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Los residentes deben cumplir las siguientes normas, en relación al uso de los parqueaderos:

1. Destinar el parqueadero únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo esté bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea blancas de delimitación del parqueadero.

2. Parquear siempre en reversa dentro de la línea de demarcación.
3. En caso que el vehículo esté botando gasolina u otro líquidos hacerlo reparar en el mismo día en que fue avisado de ello, so pena de responder por los daños y perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Quien utilice un parqueadero y su vehículo presente derrame de líquidos, debe colocar de manera temporal en el piso, un tapete plástico de color negro para evitar que los combustibles o lubricantes manchen y deterioren el piso del mismo.
4. Circular en el área de parqueaderos conservando la derecha, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.
5. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona a otro vehículo, para que tomen las medidas pertinentes y si lo considera del caso a las autoridades de tránsito. Su incumplimiento acarreará sanción, así: llamado de atención por escrito por parte del Administrador y su inmediata solución mediante pacto económico por los daños ocasionados y en caso de incumplimiento o no acuerdo se remitirá al Comité de Convivencia quien hará el respectivo proceso, dejando constancia de acta y remitiendo el proceso al consejo de administración para que impongan las respectivas multas y/o sanciones a que haya lugar.
6. Ubicar las bicicletas en el lugar establecido, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad, en cuyo caso, se registrará, las mismas en la oficina de administración.
7. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud o el monóxido de carbono.
8. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo o moto con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.
9. La entrada de taxis al parqueadero, sólo se permitirá en casos de extrema urgencia (niños pequeños, enfermos o discapacitados), con el debido control de los vigilantes y no debe demorarse más de 20 minutos.

- 10.** La administración del conjunto no se responsabiliza por vehículos estacionados fuera del lugar asignado dentro del conjunto, y/o en la calle debido a que está prohibido estacionarse en la vía pública por las autoridades de tránsito.
- 11.** Para control interno de vehículos los usuarios deberán validar su ingreso en portería y reportar su salida en la cámara que está ubicada al ingreso de parqueaderos y utilizar el parqueadero asignado o el de visitantes.
- 12.** Ningún carro debe salirse de su línea de parqueo, ni invadir el parqueadero de sus vecinos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE)
- 13.** El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en el parqueadero y corredores.
- 14.** Está prohibido parquear motos, bicicletas o vehículos en zonas no habilitadas para dicho uso.
- 15.** Para el caso de los vehículos visitantes, éstos deberán parquearse en el área destinada para tal fin, de acuerdo a la disponibilidad en el momento, sin excepción alguna.
- 16. BASE DE DATOS.** La Administración debe llevar el registro de los vehículos (automóviles, motocicletas y bicicletas) de los residentes por apartamento y torre, para el control y seguridad, el cual se mantendrá actualizado, con los siguientes datos: Habitantes apartamento, vehículos y parqueaderos propios o alquilados.
- 17. CONDICIONES Y MANEJO DEL PARQUEADERO:**
 1. La velocidad máxima de los vehículos debe ser 10 Km h, con el fin de mantener la integridad física de los residentes y de las mascotas; se prohíbe y se considera falta grave, el ingresar o salir del parqueadero a velocidades que impliquen riesgo para los mismos.
 2. Los vehículos deben ser parqueados dentro de las líneas demarcadas para tal fin, y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.
 3. Todos los vehículos y motos que ingresen al conjunto de manera permanente deben estar registrados.
 4. El vehículo o motocicleta que ingrese como visitante se debe registrar y cumplir con las normas establecidas.

5. Si se realiza cambio de vehículo este se debe registrar y se anulará el registro anterior, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos.
6. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado.
7. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

18. PROHIBICIONES PARA RESIDENTES Y VISITANTES PARA EL USO DE PARQUEADEROS.

1. Se prohíbe el parqueo de vehículos de más de tres (3) toneladas de capacidad (buses, camiones, colectivos, busetas, tractomulas, etc.).
2. Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente, se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
3. Se prohíbe a los propietarios de parqueaderos, ceder los derechos de parqueo (arrendamiento o venta) a terceros que no habiten en la unidad.
4. Se prohíbe a todos los usuarios de los parqueaderos, la reparación, lavado total o parcial, limpieza, pintura, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes, dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes del Conjunto Residencial o del aseo de sus instalaciones. Su incumplimiento acarreará sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente, se impondrán las multas necesarias que determine el consejo de administración para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
5. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
6. Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo; el parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, se procederá de la siguiente forma: llamado de atención escrito por parte de la Administración concediendo un plazo máximo

de 12 horas para el retiro del vehículo de las instalaciones del Conjunto, de no darse cumplimiento se hará acreedor a una multa de dos (2) cuotas mensuales de administración del apartamento correspondiente, cuyo valor total se verá reflejado en la facturación, retirando de manera inmediata y sin objeciones el vehículo o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querella policial, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.

7. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
8. Se prohíbe realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvariar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
9. Se amonestará a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar.
10. Se prohíbe el desplazamiento, juego, recreación ó descuido de menores de edad en la zona de tránsito vehicular, con el fin de evitar accidentes en general; siendo responsabilidad directa de los padres ó tutores de éstos menores. Se exhorta a hacer uso adecuado de las zonas peatonales.
11. Se amonestará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, ó en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes. Su incumplimiento acarrearía sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador indicando que deberá dejar en óptimas condiciones el lugar donde se causó el daño. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción. Finalmente, se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
12. Está totalmente prohibido desplazar las motocicletas por los halls y pasillos de la copropiedad, para guardarlas en los apartamentos.
13. No es permitido utilizar los vehículos para poner música a alto volumen y para consumir licor al lado de estos.
14. No utilice las vías del Conjunto para enseñar a conducir vehículos motorizados (carro, motocicletas, etc.).
15. El uso y destino del parqueadero será únicamente para la ubicación de vehículos (carro, moto, o bicicletas dentro del área delimitada para tal uso), en ningún momento se permitirá que se acomode como área o zona de depósito y/o almacenamiento de elementos u objetos varios. La Administración podrá retirarlos y guardarlos bajo custodia levantando un

acta. Cualquier transgresión a la norma obligará a la imposición de multas fijadas en el capítulo de sanciones.

16. Por seguridad, tanto de personas como de vehículos, no se podrán realizar reuniones, juegos, montar en bicicleta, patines, monopatines, o similares en los parqueaderos.
17. Cualquier colisión con otro u otros vehículos, con estructuras del edificio o el atropellamiento a personas, que ocurran en los parqueaderos, deberán ser reportados inmediatamente al Administrador, quien, según las circunstancias, determinará si se requiere la intervención de las autoridades de tránsito o cualquier otra autoridad ordinaria que fuere competente.
18. Es deber de los copropietarios y visitantes respetar los parqueaderos asignados para uso de visitantes.

SALONES SOCIALES

1. Está a cargo de la Administración y podrá ser prestado a título económico u oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas civiles, comerciales, previo la observación de los siguientes requisitos:
2. Solicitar al menos con 10 días de anterioridad y por escrito el uso del salón, indicando fecha, horario y tipo de reunión el cual será aprobado por el Administrador(a), acorde a la disponibilidad de las instalaciones.
3. Para hacer uso del salón social, el residente deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración y el pago de expensas comunes.
4. El uso de los salones comunales tendrá el carácter de préstamo oneroso cuyo valor será del 5% de 1 SMLMV. Anualmente este monto será incrementado de acuerdo a lo establecido por el Gobierno Nacional como incremento al Salario Mínimo Legal Vigente. Este alquiler deberá cancelarse de la siguiente forma:
 - a. Solicitar por escrito el uso de los salones, indicando fecha, hora y tipo de evento a la Administración.
 - b. Realizar el pago en la cuenta de ahorros y/o corriente del Conjunto.
 - c. Presentar copia del recibo de consignación diez (10) días calendario antes de la fecha del evento agendado, sino se presenta con dicha anterioridad la Administración tendrá la potestad de reasignación acorde a las solicitudes presentadas por otros residentes ó propietarios.
5. El aseo de los salones sociales será asumido directamente por la administración.

6. Los salones estarán disponibles en el siguiente horario: de domingo a domingo en el horario diurno de 8am a 5pm, y en el horario nocturno de 7pm a 1am., el horario asignado será de estricto cumplimiento.
7. El solicitante deberá hacer un depósito en efectivo equivalente al doble del valor del salón alquilado, como garantía que cubrirá los posibles daños que se causen durante el evento. Si los daños llegaren a superar el valor estipulado, el propietario o residente solicitante deberá cubrir la diferencia, si ésta no es cancelada oportunamente, se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente. Si no se presentare ningún daño, dicho depósito se devolverá totalmente al girador al día hábil siguiente del evento. En caso de que el valor del daño o perjuicio no sea cubierto por el valor del depósito, este saldo será cobrado en las cuotas mensuales de administración, según acuerdo suscrito entre el residente y la administración.
8. Con el fin de controlar el acceso de los asistentes al evento, en el momento de recibir el Salón se deberá dejar una lista con el nombre de cada uno de los invitados en la Administración, para que ésta a su vez informe al cuerpo de vigilancia, para evitar que al amparo de la reunión ingresen personas no autorizadas, que puedan perturbar el evento y la seguridad del Conjunto.
9. Cuando dos o más personas soliciten el salón para el mismo día, se le alquilará a quien haya efectuado primero la solicitud y realizado el correspondiente depósito.
10. El salón y sus instalaciones, elementos y accesorios deberán entregarse en el estado y sitio en que fueron recibidos. Además, limpio, en las mismas condiciones de aseo en que se recibieron; es decir con la basura, decoración y elementos desechables recogidos.
11. El salón social será entregado el mismo día con un acta de inventarios, la cual se verificará al final de la reunión por parte del rondero de turno.
12. El salón social no se prestará con ánimo de **LUCRO PERSONAL**. Solo la Administración podrá utilizarlo para actividades que reporten beneficio para el Conjunto.
13. No se debe utilizar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. El residente que realizó la solicitud y lo destinó para cualquiera de dichos eventos será el responsable de los daños que se presentaren. Así mismo se informará que dicha conducta le acarreará la

prohibición para el uso del salón por 6 meses. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

14. En el salón social está permitido la ingesta de bebidas alcohólicas, en ningún caso está permitido el consumo de sustancias psicoactivas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE). En todo caso, queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones del Salón Social. PARAGRAFO. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto a las autoridades competentes, en el caso de reuniones de adolescentes siempre deberán estar acompañados de un adulto responsable y será su responsabilidad toda actividad o conducta de los menores.
15. Todas las personas que asistan a la reunión, estarán bajo la responsabilidad de los organizadores, los cuales deben conservar los buenos modales y costumbres, al igual que un vocabulario moderado para con nuestra comunidad. Los invitados no tienen acceso a las torres de apartamentos ni zonas comunes, o pueden entrar solo si ingresa en compañía de algún propietario.
16. Los eventos que se desarrollen en el salón social, el servicio de vigilancia no se hace responsable por los vehículos que estacionen en la parte exterior del Conjunto.
17. Por ningún motivo los arrendatarios del salón social o los participantes del evento, le ofrecerán dádivas o donaciones al cuerpo de vigilancia o de aseo.
18. Está prohibido antes, durante y después de las fiestas, que los asistentes a las reuniones salgan a fumar, ingerir bebidas embriagantes y consumir sustancias sicoactivas en el parque infantil, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, y demás acciones que vayan en contra de la moral y buenas costumbres.
19. Se recomienda que el propietario esté pendiente de sus invitados para evitar sanciones, llamados de atención y multas económicas, la cual será determinada por el Consejo de administración y no se le permitirá por término de un año la utilización del mismo.
20. No se podrá hacer uso de los parqueaderos privados, los parqueaderos de visitantes serán asignados a necesidad.

21. Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, riñas o situaciones que perturben la tranquilidad de los residentes, los vigilantes deberán llamar a la Policía Nacional.
22. En caso de presentarse exceso de ruido, los vigilantes tienen la autorización para hacer un llamado de atención al anfitrión o la persona que realiza el evento, si esto persiste el vigilante deberá acudir a la Policía Nacional.
23. Es responsabilidad del anfitrión del evento, el buen uso de la cocina dispuesta para tal fin, como también el uso de los baños comunes.
24. Por el diseño y la ubicación de los salones sociales, su uso se restringe a eventos sociales con volumen de sonido moderado que se generen por el equipo de sonido, voces, ruidos, juegos o rondas. El sonido deberá ser moderadamente controlado, con el fin de no molestar a los demás residentes.
25. Se establecen las siguientes prohibiciones:
 - a. Alquilar los salones a personas no residentes ó no propietarios.
 - b. Alquilar los salones a menores de edad.
 - c. Se prohíbe consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
 - d. Se restringe el uso de amplificadores de sonido, los vigilantes podrán no permitir el ingreso de estos equipos.
 - e. Se prohíbe clavar puntillas, cinta pegante, chazos y tornillos, pintar paredes o rayar vidrios, golpear con herramientas u objetos pesados y se exige el uso de estructuras para el montaje de luces, sonido o espectáculos.
 - f. Se prohíbe fumar al interior del salón social,
 - g. Se prohíbe portar armas corto-punzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.
 - h. Se prohíbe portar armas de fuego.

PUNTOS FIJOS

1. Los puntos fijos serán usados exclusivamente para el tránsito peatonal para cada uno de los bienes privados.
2. Se prohíbe fumar, consumo de bebidas embriagantes y/o drogas psicoactivas y permanecer en visita o juegos en el hall y escaleras de acceso a los apartamentos.

3. No se puede dejar ni siquiera de manera temporal cajas, juguetes, bicicletas, bolsas de basura u otros elementos en hall, pasillos y escaleras de acceso a los apartamentos.

4. Se prohíbe colocar cuadros, afiches, materas, lámparas, ni objetos en los pasillos de entrada a los apartamentos. Solo se permitirá decoración en eventos o fechas avaladas por la administración.

5. Se recomienda no correr ni jugar en las escaleras de los interiores de las torres.

6. Queda totalmente prohibido el ingreso a las azoteas ubicadas en cada torre; de lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de una (1) cuota mensual

de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario ó residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la seguridad de los residentes.

DÍAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.)

1. No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora dentro de las instalaciones del Conjunto y apartamentos, ya que pueden generar accidentes y peligros para las personas que habitan en el edificio y sus áreas.

2. Está prohibido encender hogueras en cualquier zona del conjunto y exteriores a éste, como andenes.

3. Las instalaciones navideñas de luces intermitentes, no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el apartamento esté solo, para evitar cortos circuitos y por ende un incendio.

4. Por ningún motivo debe proveerse a los porteros de licores o bebidas embriagantes.

5. Evite dejar su vehículo cargado de paquetes y mercancías frente a la unidad Residencial, para no ser víctima de un posible robo.

CENTRAL TELEFÓNICA, TANQUES - MEDIDORES DE AGUA, GAS Y ENERGÍA.

1. La central telefónica deberá estar bajo llave y sólo tendrán acceso los empleados de las empresas de telecomunicaciones o el técnico autorizado por la Administración, tanto para arreglos como mantenimiento, en caso de daño o revisión de la línea telefónica, el propietario del apartamento informará con anticipación a la Administración para que permita el acceso a la central telefónica.
2. Para el mantenimiento o arreglo de las instalaciones de agua, gas y energía debe estar bajo la supervisión de la Administración. En caso de presentarse alguna urgencia como escape de gas, agua o corto eléctrico, el propietario informará a la portería para que actúe inmediatamente para que cierre o desconecte el servicio hasta que llegue la empresa responsable.
3. Los cuartos de la energía y/o tanques de agua no pueden ser utilizados como sitios de recreación o de juegos. Deben permanecer libres y su ingreso es restringido. Solamente ingresarán los funcionarios de mantenimiento de los mismos.
4. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de las mismas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.
5. La empresa de vigilancia debe llevar en la bitácora información sobre cualquier irregularidad detectada en el uso de estas zonas e informar a la Administración del Conjunto.

GIMNASIO.

Espacio destinado para que los propietarios y residentes realicen actividades físicas que permitan un libre desarrollo personal, así mismo para que exista un ambiente de convivencia entre los mismos, para lo cual se reglamenta su uso bajo los siguientes parámetros.

El horario de uso del gimnasio es de 5am- 10pm.

- a) El uso del gimnasio es exclusivo para propietarios y residentes del Conjunto Residencial.
- b) Los daños ocurridos por el mal manejo de los implementos del gimnasio, serán responsabilidad del propietario o residente que utilice el mismo, en caso de daño el usuario deberá cancelar el valor de reparación o reintegro del mismo. En caso de

que el causante del daño se rehúse al pago o reintegro del elemento en un lapso no mayor a 30 días, se dispondrá la sanción que corresponda dentro de las faltas GRAVES.

- c) El tiempo de uso del Gimnasio será programado por el Administrador(a) de acuerdo a la demanda de utilización del mismo.
- d) Los equipos serán utilizados de acuerdo con la función que cada uno desarrolle sin exceder el uso del mismo.
- e) Los usuarios deben acudir al gimnasio con ropa apropiada para las actividades deportivas, zapatos tenis, no se permite el cambio de ropa en el gimnasio.
- f) Los usuarios deberán limpiar los equipos una vez utilizados. esto con el fin de preservar los equipos y evitar proliferación de gérmenes. La administración velará por el suministro de los elementos necesarios para hacer esta limpieza.
- g) En el gimnasio queda prohibido fumar, consumir cualquier clase de bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas o alimentos y/o ejecutar actos que vayan contra la moral y las buenas costumbres. El incumplimiento a esta norma se considera una falta GRAVE.
- h) Quienes asistan al Gimnasio deben propender por mantener las instalaciones en condiciones óptimas de aseo y limpieza tal como se reciben. La Administración velará por el perfecto estado de aseo de esta área común.
- i) Ningún usuario podrá utilizar las instalaciones y equipos si se encuentra enfermo, afectado por enfermedades infecto contagiosas y/o tomando medicamentos que alteren su capacidad física y mental. La administración se exonera de toda responsabilidad derivada del uso del gimnasio en las conclusiones establecidas en este numeral lo mismo que si por el mal uso de los equipos los usuarios se causan lesiones.
- j) No se permite el ingreso al gimnasio en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas o alucinógenas, en este evento el Administrador(a) o su delegado solicitará el retiro de las instalaciones del mismo y dejará constancia del motivo de la negativa.
- k) No se permite el ingreso al gimnasio de menores de 12 años de edad. Los jóvenes entre 13 a 17 años pueden utilizar el servicio siempre y cuando su padre (propietario o residente) autorice su ingreso.
- l) Bajo ninguna circunstancia la Administración (Consejo de Administración, Administrador(a)) podrá cambiar la destinación de esta área común que es para el servicio de todos los copropietarios y/o residentes.

CAPITULO VI

MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Artículo 30. DEPÓSITO DE BASURAS

1. El conjunto cuenta con un depósito de basuras, por lo tanto, los residentes deben llevar las bolsas hasta este sitio designado.
2. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas de acuerdo a las normas de reciclaje, que no estén rotas, debidamente cerradas, para crear cultura de reciclaje, evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los depósitos de basura. De lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de una (1) cuota mensual de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario ó residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma, se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.
3. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, entre otros, deben llevarse hasta el depósito de basuras y colocarlas en el área correspondiente para esta clase de basuras.
4. Nunca dejar la basura o desperdicios materiales en áreas comunes, pasillos, ni en los entrepisos o escaleras, ni siquiera de manera temporal, toda vez que se puede llegar a imponer sanción determinada por el Consejo de Administración.
5. Todos los propietarios, arrendatarios o residentes están en la obligación de comunicar a los empleados de servicio de aseo sobre las normas de reciclaje y utilización del depósito de basuras.
6. Atender y seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la Administración, para obtener beneficios económicos de descuento por parte del servicio de acueducto y alcantarillado.
7. La puerta externa del depósito de basuras debe permanecer cerrada, pero sin candado.
8. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar bolsas de basura en general fuera del depósito y canecas. Se prohíbe sacar

escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes del conjunto. De acuerdo con el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana, el propietario y/o residente debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombro, asesorarse con la Administración. De lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de cinco (5) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario ó residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma, se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.

9. Ni el personal de vigilancia ni el de aseo están en la obligación de transportar o tirar basuras de los habitantes del conjunto.

10. Está prohibido acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas de forma oportuna según lo determine la Administración y en conformidad con lo dictaminado por las entidades competentes, toda vez, que el incumplimiento puede originar cualquier invasión de plagas, epidemias y focos de infección.

11. No se permite el uso del shut de basuras hasta que esté habilitado para tal uso. Cuando esto suceda se darán indicaciones para su uso.

Artículo 31. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO

Quedan prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto tales como:

1. Arrojar a las cañerías domiciliarias (sanitarios) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, y materiales de construcción, etc. El incumplimiento de esta norma generará una multa de 2 cuotas de administración, además de cubrir el valor de la reparación pertinente.

2. Arrojar papeles y basuras a las zonas comunes o por las ventanas y balcones, incluyendo los sitios que colinden con el conjunto.

3. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc. so pena de cubrir el valor del daño.

4. Por respeto a la salud y educación de los niños, los fumadores deben abstenerse de hacerlo en la zona del parque infantil, zonas de tránsito (pasillos y escaleras) en presencia de éstos.
5. Queda totalmente prohibido arrojar colillas en las áreas verdes, parque infantil y demás zonas comunes, como también por las ventanas y balcones de los apartamentos.
6. Los propietarios del primer y segundo piso que deseen colocar rejas en las ventanas de su apartamento deben hacerlo de acuerdo a las especificaciones técnicas con que cuenta el Conjunto o dadas por administración. De lo contrario, corren el riesgo de perder el valor de su inversión siendo retiradas.
7. La deposición de heces fecales de mascotas y demás animales en prados y sitios no adecuados, sin la recolección debida. Será sancionado de acuerdo al decreto 0874 de mayo 24 de 2010, por el cual se reglamenta la imposición del Comparendo Ambiental en Medellín y será impuesto por miembros activos de la Policía Nacional. De igual forma, la Administración procederá de la siguiente forma: sanción de dos (2) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario ó residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma, se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.
8. Se prohíbe modificar ó alterar la fachada de las torres, puertas de ingreso a los apartamentos, color de los balcones, igualmente la modificación al diseño de los ventanales o ventanas y pasamanos de los balcones.
9. Se prohíbe interconectar apartamentos con cableado por fuera de las torres, con el objetivo de garantizar la seguridad de los residentes y estética del conjunto.

Artículo 32. NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS.

En caso de remodelación del apartamento el propietario debe presentar el proyecto a la Administración antes de iniciar trabajos y tener el permiso o licencia de la autoridad competente el cual será analizado y aprobado por el Consejo de Administración.

1. Si al iniciar trabajos de remodelación o adecuación en los apartamentos el ruido afecta directamente a los vecinos residentes, en especial, a los bebés, adultos mayores o personas que se encuentren en estado de enfermedad o recuperación,

se deberá llegar a un acuerdo que beneficie a las partes disminuyendo el ruido con horarios flexibles y además se deberán cumplir las siguientes normas:

El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, de 8 a.m. a 1:00 p.m. los sábados. No se permite realizar trabajos domingo y en días festivos.

2. Es deber y responsabilidad de cada propietario observar que el contratista, mantenga aseadas las áreas aledañas al apartamento que se reforma, los halls de acceso y demás áreas comunes afectadas por las obras.
3. Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera del parqueadero.
4. Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de la obra, deberán ser evacuados oportunamente del apartamento por el contratista o responsable de la obra, bajo exigencia del propietario contratante sin afectar estructuras privadas o comunes, desagües, canaletas, en caso de afectación deberá asumir el monto total por los daños y perjuicios ocasionados.
5. El propietario del apartamento debe informar por escrito el nombre de la persona responsable de la obra y éste a su vez debe informar sobre el personal que labora en ella.
6. Notificación de Riesgo de Daños: Es obligación de los copropietarios comunicar de inmediato a la Administración y/o guardas de vigilancia sobre los riesgos existentes, con el objeto de prevenir posibles daños de cualquier elemento o área de uso común, tales como tuberías, tanques, puertas, y demás zonas comunes.

PARÁGRAFO: Los vigilantes deberán informar de manera inmediata a la Administración el ingreso de materiales de construcción y contratistas o maestros de obra. La Administración deberá hacer la visita al inmueble para informarse de la obra, y que ésta cumpla con los permisos respectivos.

CAPITULO VI

TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 33. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

1. La tenencia de un animal se regirá por las disposiciones legales vigentes, implica asumirlo con dedicación, cumplir los deberes implícitos que trae el derecho a tenerlo, tanto con el animal como en su entorno, es decir con el resto de copropietarios.
2. Los copropietarios tienen derecho a disfrutar de la tranquilidad de su lugar de vivienda y a quejarse si hay malos olores y excesivo ruido en el apartamento en donde hay un animal, por lo que el dueño de la mascota debe evitar dichas molestias.
3. Los propietarios y/o residentes sólo podrán tener animales domésticos, en caso contrario debe adelantar los trámites correspondientes ante la Alcaldía Municipal para el registro de animales potencialmente peligrosos. Se debe entregar copia de dicho registro al administrador (a) del conjunto, acatando todas las normas que allí se estipulen.
4. Quien tenga una mascota en su unidad de habitación debe garantizar las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la ley, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales.
5. El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, ventilación, aseo, higiene y abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.
6. El propietario de la mascota es el directamente responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión.
7. El tenedor a cualquier título de la unidad privada, debe obligatoriamente:
 - a) Al sacar las mascotas de la unidad privada, deberán hacerlo con correa y bozal, cargar una pala y/o bolsa con los cuales recogerán los excrementos que ellos dejen como lo ordena la Ley,
 - b) Queda prohibido la circulación de mascotas en áreas comunes sin el cuidado del propietario ó persona mayor de edad responsable. La reincidencia de este hecho será sancionable.
8. Queda prohibido el acceso de las mascotas al salón social.

9. En todo momento el animal debe permanecer con su correa para evitar accidentes (pueden ser atropellados por un carro o pueden lastimar a alguien, especialmente a los niños que al correr llaman la atención de los animales).

10. Todas las mascotas incluidas caninas, felinos y roedores (ratones, hámsters, conejos) deben estar vacunados contra la rabia.

11. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia. (Parqueaderos, zona de juego de los niños, salones sociales, etc). Solo podrán transitar durante el tiempo necesario para salir o entrar del conjunto.

12. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes. La unidad dispondrá de un lugar especial, para llevar las mascotas a realizar sus necesidades, en caso de que los dueños dispongan de otro lugar para esto al indicado por la administración se incurrirá en sanciones, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, el Comité de Convivencia hará la respectiva citación para ser escuchado en descargos, dejando constancia en Acta con copia al Consejo de Administración, quien impondrá la respectiva sanción.

13. Personas con limitaciones visuales. Los comportamientos establecidos en el presente reglamento relacionados con la prohibición de ingreso de animales a determinados espacios, medios de transporte y demás, no se aplicarán a los lazarillos o perros guías de la población invidente.

El incumplimiento reiterado de las anteriores disposiciones dará lugar a que el Administrador(a) instaure querella ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes ante las Instituciones correspondientes de la vigilancia y protección de los animales, solicitando la imposición de multas sucesivas ante el juez competente por violación del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Todos los propietarios y/o residentes están obligados al cumplimiento de lo dispuesto por la Corte Constitucional en su sentencia No. T035 de Enero 30 de 1997, ley 746 de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos (American Staffordshire Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier o sus respectivos cruces: Bullmastif, Doberman, Dogo argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Mastín napolitano, Rottweiler, Staffordshire Terrier, de presa Canario, Tosa Japonés). Toda Contravención al Código de mascotas se cataloga como una falta leve.



CAPITULO VII

DEL COMITE DE CONVIVENCIA

Artículo 34. COMITÉ DE CONVIVENCIA

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios por un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y los miembros del Comité y la participación en él será Ad honorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58, se crearon los comités de convivencia de los edificios o conjuntos Residenciales, con el fin de promover convivencia y mediar los conflictos que se presenten en los multifamiliares. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal, el comité de convivencia se fundamenta en unos principios y unos objetos.

PRINCIPIOS.

Convivencia pacífica y solidaridad social. Los residentes y directivos del conjunto deben establecer buenas relaciones de vecinos a través del respeto y de ser solidarios con los demás. Valores éticos. Los propietarios, tenedores, arrendatarios y directivos del conjunto deben ser tolerantes, respetuosos, responsables y justos con los demás residentes, buscando vivir en armonía y en paz.

OBJETO.

Se promoverá convivencia a través de mecanismos como capacitaciones, talleres, foros de concientización, con el fin de fortalecer las relaciones entre vecinos y directivos, previniendo los conflictos y restableciendo el tejido social y comunitario en el conjunto.

Artículo 35. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ

Los miembros del comité de convivencia, deberán nombrar un Coordinador (a) y un secretario(a) con el fin de organizar su funcionamiento y sus sesiones.

1. REQUISITOS

- a. No encontrarse involucrado en procesos penales, civiles o disciplinarios.
- b. No pertenecer a ningún estamento interno del conjunto como el consejo.
- c. No tener sanción por hechos de violencia dentro de la unidad por los 3 años anteriores a su postulación y/o nombramiento.
- d. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica y controversia.
- e. Los miembros no deben estar en mora por ningún concepto en la copropiedad.
- f. Como miembro se compromete a cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia.
- g. Los demás requisitos que le asigne la ley, los estatutos y la asamblea.

2. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

- a. Promover la convivencia social y pacífica en los conjuntos a través de talleres de valores y eventos sociales que prevengan la conflictividad.
- b. Mediar en equidad los conflictos presentados dentro de la copropiedad.
- c. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y los códigos de Policía Nacional.
- d. Las demás funciones que le asigne la Ley, los estatutos o la asamblea.

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES.

Artículo 36. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presentaren entre los residentes del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración, Comité de Convivencia o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades policiales o jurisdiccionales, se acudirá así:

ADMINISTRADOR: Cuando se suscite un conflicto dentro del Conjunto, la primera autoridad en conocerlo será el Administrador, quien informará por escrito al Comité

de Convivencia de dicha situación, dicho comité después de realizar una serie de procedimientos escritos como Actas de Conciliación ó de reuniones deberán dar solución al respecto y de no haber una mediación se escalará al Consejo de Administración para efectos de dar posibles soluciones.

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial competente para reclamar o demandar al propietario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás ó que afecte la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre del conjunto y de la persona jurídica, para exigir el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.

PROHIBICIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Al Comité de Convivencia le está prohibido derogar o modificar el Reglamento Interno de Convivencia que aquí se expide, alterar las funciones asignadas, los procedimientos o los protocolos, variarlos o apartarse de ellos.

PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Recordemos que los conflictos se regulan de manera pacífica y constructiva cuando:

- Se escucha con atención, respeto y por separado los planteamientos de las personas en conflicto.
- Se concentra el análisis en intereses reales.
- Se utilizan herramientas objetivas como el Reglamento de propiedad horizontal y el Reglamento Interno de Convivencia.
- Se expresan derechos afectados.
- Se plantean soluciones concretas, que se plasmarán en un acta de compromiso.

DEFINICIÓN DE ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan un acuerdo de voluntades, resolviendo las diferencias surgidas por el comportamiento contrario a las reglas de convivencia ciudadana de una de ellas.

OBJETO DE LAS ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Tienen por objeto el compromiso de un cambio voluntario, luego de un comportamiento contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sin embargo, sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso, de la medida correctiva correspondiente.

CONTENIDO DEL ACTA DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

El Comité de Convivencia diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, los plazos, la fecha, el lugar y las condiciones materia del mismo.

MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA.

Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General, también por el Consejo de Administración que podrá proponer modificaciones o mejoras, cuando las circunstancias lo ameriten, siendo posteriormente ratificadas por la Asamblea General de propietarios con carácter ordinario o extraordinario.

CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

Este Reglamento es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto, ya sea en calidad de propietarios o arrendatarios, también para las personas que lo visiten temporalmente y para el personal que trabaje en él o para el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia del Reglamento a los arrendatarios, moradores y tenedores, lo mismo que difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener copias de este Reglamento en la Oficina de Administración para su venta a cualquier propietario, residente o visitante en cualquier momento.

CAPITULO IX

DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 37. TIPOS DE CONDUCTAS

1. CONDUCTAS LEVES: Se aplicarán sanciones con menor grado de severidad y una duración transitoria breve cuando se incurra en violaciones del reglamento que no constituya conducta grave; es decir, cuando no afecte gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana, ó cuando no se causen daños a los bienes de la copropiedad y de los propietarios, residentes o usuarios.

2. CONDUCTAS GRAVES: Serán objeto de la aplicación de multas en mayor cuantía o mediante la aplicación simultánea de los distintos tipos de sanciones establecidas en este manual y por determinación del consejo de administración según el caso, las siguientes conductas:

- a. La violación grave de las obligaciones establecidas en el título **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS TENEDORES Y ARRENDATARIOS** de este manual de convivencia y demás obligaciones establecidas por la Asamblea.
- b. Obstaculizar en forma grave el ejercicio de los derechos de los demás propietarios, usuarios o residentes o el desarrollo normal de las actividades administrativas de la copropiedad.
- c. Destruir en forma intencional los bienes de la copropiedad, de los propietarios, residentes, visitantes o de los usuarios.
- d. Sustraer o apropiarse de bienes de las unidades privadas y comunes de la copropiedad.
- e. Por razón o con ocasión del uso de los bienes comunes agredir en forma grave a las personas que laboran, residen o visitan la copropiedad.
- f. Mantener sustancias, elementos o animales que representen un peligro para las personas que habitan en la copropiedad o para ésta.
- g. No comunicar a la Administración en forma oportuna situaciones graves que puedan afectar la estabilidad de los bienes de la copropiedad o la convivencia de sus habitantes. Dicho acto se entenderá como omisión.
- h. Consumir en las áreas comunes de la unidad, salones sociales, gimnasio, sustancias prohibidas o psicoactivas que puedan constituir un mal ejemplo para menores.
- i. Ejecutar conductas graves o acciones tipificadas como delitos en la Ley Penal Colombiana dentro de la copropiedad o en los bienes de uso particular, como también las contempladas en el Código de Policía.

j. No asistir a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias personalmente ó no delegar mediante poder representante alguno, siendo sancionado con una cuota de administración vigente.

Artículo 38. SANCIONES

Las conductas objeto de sanción serán valoradas con aplicación de los principios jurídicos, se tendrán en cuenta los siguientes principios, los cuales se enuncian brevemente a saber: el debido proceso establecido en este reglamento, reconocimiento de la dignidad humana, presunción de inocencia, gratuidad, lealtad, imposibilidad de aplicar doble sanción o trámite por un mismo hecho, celeridad del trámite, favorabilidad, igualdad de los propietarios ante el reglamento, función preventiva y correctiva de la sanción, derecho de defensa, proporcionalidad a la gravedad de la falta, motivación de la sanción o sea su adecuada fundamentación, entre otras disposiciones que se aplican de manera general cuando se juzga la conducta de los individuos de una comunidad.

Artículo 39. PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:

1. Convocará por escrito a las partes en conflicto para ser escuchadas.
2. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acto suscrito por las partes y por los miembros del Comité.

PARÁGRAFO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, se dará el trámite previsto en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO que para este fin establezca o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionan o complementen.

Artículo 40. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS

Agotada la solución del conflicto a través del Comité de Convivencia, sin que éste hubiese podido resolverse, o en el evento en que sea necesario por la naturaleza de la falta cometida, el Consejo de Administración procederá de la siguiente forma:

1. Se citará al posible responsable por escrito, indicándole los cargos que se le imputen y se escuchará en diligencia de descargos. Dentro de los tres días siguientes se decidirá si se le impone sanción o no. Si se impone sanción esta

consistirá en un llamado de atención para que corrija su comportamiento, o acate la decisión del Consejo de Administración.

2. Si la conducta infractora continúa, previo agotamiento del procedimiento señalado en el literal anterior, se impondrá la sanción de publicación durante diez días en lugares de amplia circulación del Conjunto, donde se indique la infracción y se le concederá un tiempo perentorio, que en ningún caso puede ser superior a diez días, en los casos que así lo amerite; y en otros casos, se hará seguimiento. Si la conducta persiste se impondrá multa o sanción pecuniaria, para que corrija su comportamiento y acate la decisión del Consejo de Administración.

Artículo 41. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS

Las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el siguiente procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

1. Ocurridos los hechos que originen conductas potencialmente sancionables conforme a la ley, Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana, el Reglamento de Propiedad horizontal, el Manual de Convivencia, el Administrador requerirá por una sola vez al presunto infractor por escrito, en el que se indicarán los cargos, y el hecho o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, y dará un plazo de cinco (5) días hábiles para interponer respuesta.

2. La anterior comunicación se dirigirá con copia al Comité de Convivencia, al Consejo de Administración y al propietario del inmueble en el que resida el infractor, recordándole a este último que es deudor solidario; notificación que se enviará a la última dirección registrada.

3. El Consejo de Administración, una vez vencido el plazo anterior y/o a partir de recibida la respuesta, en un plazo de diez (10) días hábiles, la evaluará junto con las pruebas, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

4. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita elaborada por el Administrador, concediéndole el derecho a interponer recurso de reconsideración durante los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo Consejo, quien tendrá diez (10) días hábiles para resolver. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la Administración.

Artículo 42. MONTO DE LAS MULTAS.

1. FALTA LEVE: 1/2 cuota mensual de administración.

2. FALTA MODERADA: 1 cuota mensual de administración.

3. FALTA GRAVE: 1 y 1/2 cuotas mensuales de administración.

4. FALTA EXTRA GRAVE: 2 cuotas mensuales de administración.

1. FALTA LEVE: De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.

2. FALTA MODERADA: Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar Residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.

3.FALTA GRAVE: Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

4.FALTA EXTRA GRAVE: Todo acto que comprometa la seguridad o solidez o estética del conjunto. Y que además implica por la causante reparación del daño.

PARÁGRAFO 1: Si la conducta persiste se podrán establecer multas sucesivas hasta diez veces la cuota de administración mensual. Las sanciones de que trata el presente Reglamento Interno de Convivencia, prestarán mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento por parte de un residente, arrendatario o tenedor, de una o varias obligaciones y/o la infracción de una ó varias prohibiciones y en general el no acatamiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001 y en el Manual de Convivencia, lo hará acreedor, previo

agotamiento del anterior procedimiento, de las sanciones y multas estipuladas en el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana.

Artículo 43. SANCION POR INASISTENCIA A LA ASAMBLEA

El propietario que no asista o no nombre por escrito a un delegado a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, salvo en casos de fuerza mayor debidamente certificados, se hará acreedor a sanción pecuniaria equivalente a un mes de administración vigente al momento del incumplimiento.

Artículo 44. SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Cuando algún residente tenga deudas de cualquier orden ante la administración del conjunto, todo abono parcial será aplicado según los saldos en el siguiente orden:

1. En primer lugar a las multas o sanciones.
2. En segundo lugar a los intereses de mora.
3. En tercer lugar a las cuotas extraordinarias.
4. En cuarto lugar a las cuotas de administración más antiguas sin cancelar.
5. Por último a la cuota de administración del mes.

Artículo 45. INCREMENTO DE CUOTAS ORDINARIAS

Las cuotas ordinarias mensuales de Administración se incrementarán anualmente el 01 de enero de acuerdo con el IPC o salario mínimo, el que tenga mayor incremento, atendiendo a las necesidades presupuestales del conjunto, no obstante, en la asamblea de copropietarios se hará la aprobación o no de este.

CAPITULO X

DE LA ASAMBLEA, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRACIÓN

Artículo 46. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días hábiles. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 47. REGLAMENTO PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS

La Asamblea se iniciará a la hora que aparece en la citación con el siguiente orden:

- a. Verificación del quórum, diligenciando en planillas que quedarán firmadas por los asistentes y los espacios en blanco de los no asistentes serán anulados por el comité de verificación del acta al final de la reunión. Los listados de asistencia serán constatados y avalados por el Revisor Fiscal o quien haga sus veces.
- b. Entrega de plantilla para votación, una por cada derecho a voto y máximo cinco votos representados por una sola persona.
- c. Lectura del orden del día.
- d. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea. Estos cargos no podrán ser ejercidos por residentes no propietarios, a menos que estén representando válidamente a cada uno de ellos. Si no hay postulados a dichos

cargos, ejercerá como presidente de la Asamblea el presidente del Consejo de Administración y como secretario, el Administrador del Conjunto.

- e. Lectura del reglamento para efectuar la Asamblea en cuanto al número de participantes por cada punto, intervenciones, procedentes, tiempo de participación por cada intervención y conteo de votos.
- f. Evaluación de cada punto del orden del día y su correspondiente votación y aprobación o no aprobación.
- g. Simultáneamente al desarrollo de la Asamblea, el secretario asignado por la Asamblea deberá tomar nota de las intervenciones consignando el nombre del participante y la unidad privada que representa.
- h. Cada intervención será máximo de 2 minutos por persona.
- i. Se realizará verificación de asistencia al inicio y al final de la Asamblea, si al final no se firma se aplicará la multa establecida en el título **SANCION POR INASISTENCIA DE LOS RESIDENTES** del presente Reglamento.
- j. El acta deberá ser redactada, verificada y estar disponible para los copropietarios al décimo quinto día hábil siguientes a la fecha de la Asamblea. Las actas deberán cumplir los requisitos estipulados por el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001.
- k. Se podrá convocar asamblea extraordinaria conforme a lineamientos estipulados de la ley 675 de 2001.
- l. Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 48. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración es un órgano de dirección elegido por la asamblea general de propietarios anualmente para los períodos señalados en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, cuyas funciones estarán de acuerdo con lo señalado por el régimen y el reglamento de propiedad horizontal. La creación del Consejo de Administración estará integrada por un número mínimo impar de cinco (5) o más miembros. El Consejo deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de propiedad.

Se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocado por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el presidente del Consejo, quien a su vez designará a un secretario para efectos de elaboración de actas y demás.

1. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- a. No pertenecer a ningún estamento interno del conjunto.
- b. No encontrarse involucrado en procesos penales, civiles o disciplinarios.

- c. No debe ser persona conflictiva en el conjunto Residencial.
- d. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica a controversia.
- e. Los miembros no deben estar en mora por ningún concepto en la copropiedad.
- f. Como miembro se compromete a cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia.
- g. Los demás requisitos que le asigne la ley, los estatutos y la asamblea.
- h. Ser elegido por la Asamblea General.

2. ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán y archivarán en orden cronológico. En ellas, deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas Actas, deberán firmarse por los miembros asistentes del Consejo. Dichas Actas reposarán en la Administración y estarán disponibles para quien requiera de su consulta, previa solicitud por escrito.

3. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Las funciones del Consejo de Administración son las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Tendrá las siguientes funciones que se detallan a continuación en forma enunciativa, sin perjuicio de que la Asamblea de Copropietarios le delegue otras:

- a) Nombrar y remover al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de hasta un (1) año y fijarle su remuneración. Según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, en el cual señala que la elección del administrador será designada por la "asamblea general de propietarios salvo en aquellos casos en donde exista el consejo de administración, dónde será elegido por dicho órgano".
- b) Imponer las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias y pecuniarias previstas en este Reglamento a los propietarios, tenedores o terceros.
- c) Informar anualmente y cuando lo juzgue conveniente a la Asamblea de Copropietarios, todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el mismo.
- d) Convocar a la Asamblea a reuniones extraordinarias en los casos previstos en el Reglamento de propiedad horizontal o cuando lo estime conveniente.
- e) Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea general de propietarios y cuya provisión no corresponda a otro órgano.

- f) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea General de propietarios.
- g) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle. Así mismo, aprobar o desaprobar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.
- h) Preparar para la aprobación de la Asamblea General de propietarios, los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos.
- i) Vigilar la administración de la copropiedad y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios.
- j) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Autorizar al administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda el monto previsto por el reglamento de propiedad horizontal.
- k) Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurran en el curso de cada ejercicio.
- l) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos y otros bienes pertenecientes a la Copropiedad.
- m) Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la Copropiedad, en razón del régimen de Propiedad Horizontal.
- n) Rendir anualmente a la Asamblea, un informe de labores.
- o) Examinar y aprobar, en primera instancia, las cuentas, el balance o informes que han de pasar a consideración de la asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas con relación a saldos y utilidades extraordinarias para mejorar la propiedad común.
- p) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, obras y realizaciones.
- q) Llevar la iniciativa a la Asamblea general de propietarios acerca del reglamento de los bienes comunes y las modificaciones a la forma y goce de los mismos.
- r) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General de propietarios, cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta y en general tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines.

Artículo 49. ADMINISTRACIÓN

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN:

1. Acatar las determinaciones establecidas por el Consejo de Administración
2. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.
3. Horario de atención: El horario de atención de la Administración será acordado entre el Consejo de Administración y la persona designada para ser administrador(a). El servicio de atención al público solo se prestará en la oficina de administración.
4. La administración elaborará mensualmente el informe de gestión y financiero, el cual será presentado al Consejo de Administración quien evaluará y aprobará; posteriormente lo publicará en la cartelera de la entrada principal para dar una mayor información a los propietarios.
5. La Administración solicitará a las empresas contratantes de servicios como vigilancia y aseo, los documentos correspondientes al pago de seguridad social y de los parafiscales del personal asignado al Conjunto.
6. Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva el pago por cuotas de administración, cuota extraordinaria, servicios prestados por el Conjunto, intereses, multas y/o sanciones.
7. Manejo y control de funciones y actividades del personal de vigilancia y aseo del conjunto.
8. Velar por los intereses del conjunto por sus áreas comunes, tomando las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad, integridad, salubridad y estética del conjunto y sus habitantes.
9. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones de este manual y el reglamento de propiedad horizontal.

10. Llevar y manejar adecuadamente el archivo del conjunto de toda la documentación contable, legal, jurídica, planos, contratos, entre otros.

11. Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad, libros de registros establecidos en el conjunto y atender la correspondencia relativa a la edificación.

12. Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o en cada uno de los copropietarios y ocupantes de bienes privados, con previa autorización del Consejo de Administración.

13. Cumplir cabalmente con las funciones asignadas por el Consejo Administrativo y la Asamblea General de propietarios.

14. Toda queja, reclamo, duda o aclaración de los propietarios y/o residentes deberá ser formulada a la Administración por escrito, con fecha, hora del evento y nombre del propietario y/o residente o funcionario.

15. Cualquier falla técnica en cuanto a la parte estructural, de alumbrado, jardinería y áreas comunes del conjunto deben ser expuestas ante la oficina de administración.

16. Las acotaciones o sugerencias en lo correspondiente al conjunto son recibidas en el correo electrónico conjuntoresidencialmazzaro@gmail.com y comitemazzaro@gmail.com ó el que determine el Consejo de Administración.

17. Los habitantes del conjunto pueden solicitar a la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea de copropietarios, el Consejo de Administración y el manual de convivencia para los habitantes y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. MANEJO DE CUENTAS O DINEROS. Los dineros de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y/o cualquier otro rubro adicional, no se recibirán en efectivo bajo ninguna circunstancia en la Administración, deberán consignarse en las cuentas autorizadas para tal fin.



CAPITULO XI

DEL REVISOR FISCAL O VEEDOR DE CUENTAS

ARTICULO 50. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

El **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**, tendrá si lo considera conveniente, un Revisor Fiscal o Auditor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios para períodos hasta de un año.

El Revisor no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto. (Art 56 Ley 675 de 2001).

ARTICULO 51. FUNCIONES REVISOR FISCAL

El Revisor Fiscal cumplirá las funciones establecidas en la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO XII

VIGENCIA

Artículo 52. VIGENCIA

El Manual de Convivencia es aplicable y exigible a todas las personas que habitan en la copropiedad desde el momento de su aprobación por la Asamblea de Copropietarios y sólo por ella podrá ser ajustado.

Hacen parte de este Manual de Convivencia los **DEBERES, DERECHOS Y OBLIGACIONES** incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZZARO P.H.**. Los asuntos no tratados en este Manual se regirán por lo dispuesto en la ley 675 de 2001, el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana y demás normas vigentes.

RECOMENDACIONES

1. Lea este manual en familia y en compañía de todas las personas que habitan o trabajan en su apartamento.
2. Recuerde que sus derechos llegan hasta donde comienzan los de los demás.
3. Cualquier aporte o sugerencia favor presentarla por escrito o vía electrónica a



la administración.

4. Recuerde que el desconocimiento de la ley no lo exime de las responsabilidades.
5. Tratar con respeto, amabilidad y cultura a nuestros colaboradores y empleados.

Publíquese, comuníquese y cúmplase el presente Manual de Convivencia, el 20 de mayo de 2023

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ADMINISTRACIÓN

2023, Medellín.