

CONDOMINIO TORRES DE MARILUZ ETAPA 1

MANUAL DE CONVIVENCIA

Para una convivencia armoniosa

El presente Manual contempla los derechos, deberes, obligaciones y normas, así como también contempla las faltas y sanciones establecidas para asegurar una sana convivencia en comunidad.

Contenido

INTRODUCCIÓN	3
TÍTULO I GENERALES.....	4
CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	4
CAPÍTULO II. DERECHOS.....	4
CAPÍTULO III. DEBERES Y OBLIGACIONES.....	4
CAPÍTULO IV. PROHIBICIONES.....	5
TÍTULO II NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES.	6
CAPÍTULO V. DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES.	6
CAPÍTULO VI. DE PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES.....	6
CAPÍTULO VII. DE TRASTEOS Y MUDANZAS... ..	8
CAPÍTULO VIII. DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES	9
CAPÍTULO IX. DE ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES	9
CAPÍTULO X. DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS.....	10
CAPÍTULO XI. DEL SALÓN SOCIAL.....	11
CAPÍTULO XII. DEL PARQUE Y JUEGOS INFANTILES.....	12
CAPÍTULO XIII. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS	13
CAPÍTULO XIV. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD	13
CAPÍTULO XV. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD	14
CAPÍTULO XVI. DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN	17

XVII. DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.	17	CAPÍTULO
XVIII. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS.....	18	TÍTULO III.
FALTAS.....	18	CAPÍTULO
XIX. FALTAS CONTRA BIENES COMUNES.....	18	CAPÍTULO
XX. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD	18	TÍTULO IV.
SANCIONES y/o MULTAS.	19	TÍTULO V.
DISPOSICIONES FINALES.....	21	

INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos, deberes y obligaciones de todos los residentes del Condominio Torres de Mariluz etapa 1, así como también establecer las prohibiciones, basado en las normas reguladoras del comportamiento de las personas, de la disciplina social y la legislación correspondiente. El manual de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios, tenedores y residentes de esta copropiedad. La convivencia, es la acción de convivir, es decir “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente (coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos en un mismo espacio), entendiendo que cada persona merece ser respetada, y que el bien común y la dignidad humana estarán por encima de cualquier interés particular. La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal; en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”. El numeral 3 Art 2, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”.

Este Manual reúne las mínimas y elementales normas a que debe darse nuestra comunidad, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad de todos los que en éste habitamos. Es tarea de todos los padres y adultos responsables, dar a conocer estas normas a los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, y sensibilizarlos frente a la importancia de éstas y el respeto hacia la comunidad. Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales; la manera de pensar y la pluralidad de conceptos y opiniones hacen que la percepción de las cosas no sea la misma para cada individuo. Por consiguiente, se hace necesario establecer y acatar unas normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan agradable como lo hagamos cada uno de sus residentes, y la sana convivencia entre nosotros será la principal forma de lograrlo.

TÍTULO I GENERALES

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA COPROPIEDAD

Nombre: TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO PRIMERA ETAPA P.H.

Dirección: Carrera 42 No. 7 -197 Barrio Anganoy

Ciudad: Pasto (Nariño)

Teléfono: (2) 7233606

Email: torresdemariluz@gmail.com

Nit: 900994932-9

Cuenta bancaria para depósitos de expensas comunes:

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Condominio Torres de Mariluz etapa 1, acoge para su bienestar los siguientes principios de convivencia:

1. Los propietarios, arrendatarios y residentes se comprometen a practicar la cooperación y la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo, la concertación y la integración, en función social y ecológica.
2. Los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como los copropietarios y residentes respetarán la dignidad humana, elemento que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones, respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurando mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
3. Las actuaciones de la Asamblea, el Consejo de Administración, el Comité de convivencia y la Administración, con relación a la imposición de sanciones y multas, preservarán el debido proceso, el derecho a la defensa, la controversia y la impugnación.

4. CLASES DE USUARIOS

Son usuarios del Condominio Torres de Mariluz etapa 1 los siguientes:

PROPIETARIOS: son las personas que figuran como dueños de bienes privados en la copropiedad según el registro de instrumentos públicos.

RESIDENTES: son los propietarios, arrendatarios y tenedores, y su respectivo grupo familiar, a cualquier título de bienes privados dentro de la copropiedad que residen en ella.

INVITADOS RESIDENTES: son las personas que por invitación de los residentes se alojan en sus residencias por periodo superior a un (1) día.

INVITADOS NO RESIDENTES: son las personas que acuden en calidad de visitantes e ingresan al conjunto previa autorización verbal o escrita por parte de los residentes.

CAPÍTULO II. DERECHOS

ART.1: Conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio magnético o digital y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.

ART.2: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad y de las zonas comunes con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART.3: A usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, vías, salón social, áreas de recreación etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

ART.4: A vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

ART.5: Al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.

ART.6: A la libre expresión, haciendo ésta dentro del marco del respeto y con un lenguaje apropiado.

Ser escuchado por los entes administrativos y/o presentar solicitudes respetuosas ya sea por motivo de interés particular o común y recibir una pronta respuesta.

Solicitar a los entes Administrativos la debida información contable, previa solicitud escrita a la Administración en los tiempos que se requiera, (dentro del tiempo y derecho de inspección).

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.

CAPÍTULO III. DEBERES Y OBLIGACIONES

ART.7: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.8: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado; responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ART.9: Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, que corresponde al apartamento según el coeficiente establecido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, como también las cuotas extraordinarias aprobadas por la Asamblea General de propietarios y las multas o sanciones impuestas dentro del manual de convivencia.

ART.10: Los propietarios, arrendatarios, residentes, visitantes y/o usuarios tienen la obligación de cumplir a cabalidad este manual de convivencia. **PARÁGRAFO:** Los derechos, deberes, obligaciones, prohibiciones y faltas de los copropietarios, residentes y visitantes, son todos los enunciados inscritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.11: Todo propietario se obliga a notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de propietario o inquilino y propender porque los nuevos residentes cuenten con su calcomanía de acceso vehicular si fuere el caso y tengan amplio conocimiento sobre este manual.

ART.12: Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños que cause a los bienes comunes, o bienes privados de otros residentes, él o cualquiera de sus invitados; estos daños serán valorados por la Administración o perito competente, siguiendo el debido proceso con el responsable de dicho evento o de quien autorizó su ingreso al conjunto. En cualquier circunstancia, el residente, al autorizar el ingreso de un visitante, es solidariamente responsable de las acciones y del comportamiento de este.

ART.13: La Administración publicará en la cartelera de uso común, el manual de convivencia. Se enviará una copia del mismo por medio digital; en caso de ser solicitado se entregará una copia física o digital de acuerdo a la solicitud presentada en la oficina de administración. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

ART.14: La no lectura o comprensión de este manual no exime a ningún propietario, arrendatario, visitante o usuario del conjunto con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia, aprobados para el Condominio Torres de Mariluz etapa 1.

CAPÍTULO IV. PROHIBICIONES

ART.15: Realizar modificaciones en las fachadas principal, posterior y lateral de los apartamentos: diseño y color de puertas, presentación de los muros y su color, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material. **PARÁGRAFO.** Se permitirá hacer adecuaciones, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 85 del presente manual.

ART.16: Instalar o colocar en las paredes, pisos o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la estructura de los apartamentos.

ART.17: Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Las vías de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elemento, de tal forma que permitan el libre tránsito sin riesgo de accidentes; por tanto no está permitido dejar en éstas vehículos, coches, bicicletas, triciclos, y demás objetos que impidan una fluida movilidad.

ART.18: Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, personal de servicios generales, Vigilantes, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia; el hacer caso omiso de esta recomendación generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad por persona no grata en Convivencia, situación que determinarán los entes judiciales respectivos, respetando el debido proceso.

ART.19: Fumar cigarrillo o tabaco, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto.

TÍTULO II NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES

CAPÍTULO V. DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES

ART.20: Se debe respetar la señalización ubicada en el ingreso e interior del conjunto y no transitar por donde el ingreso o tránsito es prohibido. La velocidad máxima permitida para tránsito de vehículos automotores es de 10Km/hora. PARÁGRAFO 1: Los propietarios y/o residentes son responsables que sus visitantes cumplan con esta norma. PARÁGRAFO 2: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.21: La portería, los accesos peatonales y vehiculares de la copropiedad no podrán ser usadas como zonas de juego o de recreación. En las vías vehiculares del conjunto, queda prohibida la práctica de juegos como fútbol u otro similar; si se podrá transitar en estas a pie, en bicicletas o en otro medio de transporte, además de vehículos particulares de tipo automotor. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.22: La recepción no podrá ser usada como zona de depósito, ventas o fines comerciales. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.23: El citófono y/o equipos de comunicación de la portería no debe ser utilizado por personas diferentes al portero, tampoco éste debe ser utilizado para entablar conversaciones sociales; su uso debe limitarse a anunciar ingreso de visitantes.

CAPÍTULO VI. DE PARQUEADEROS PRIVADOS, COMUNALES y VISITANTES

ART.24: Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad residencial, de no tener parqueadero privado se le otorgará un espacio de parqueo común de acuerdo a la disponibilidad. El propietario y/o residente dispondrá o parqueará los vehículos de forma adecuada, en el sentido en que éste fue diseñado.

PARÁGRAFO. El parqueadero para uso de personas con movilidad reducida o condición de discapacidad se registrarán de acuerdo a la ley 1287 del 2008.

ART.25: El portero o vigilante jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario tenedor del mismo.

ART.26: Los propietarios o tenedores de los inmuebles no podrán arrendar o ceder los parqueaderos privados de su unidad residencial a personas ajenas a la copropiedad; esto atenta contra la seguridad de la copropiedad. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.27: En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso; las zonas de parqueos no se usarán como zonas de juego infantil, (bicicletas, patines, etc.), reuniones o actividades diferentes a su finalidad.

ART.28: Si un vehículo presenta fallas mecánicas o está descompuesto, no se podrán realizar actividades de reparación, para éste, en las zonas de parqueo de la copropiedad o en las vías internas del conjunto, excepto las intervenciones mínimas necesarias para desvararlo.

ART.29: No se podrán realizar actividades de lavado de vehículos, que generen vertimiento de aguas, dentro de la copropiedad.

ART.30: Los vehículos de los residentes deben permanecer en excelentes condiciones mecánicas y de operación; las fugas de aceite pueden deteriorar el área de parqueo, o en todo caso atentan contra el aseo y presentación de las zonas comunes y el medio ambiente. Si algún vehículo presenta fuga de aceite, es responsabilidad de su propietario hacer la respectiva limpieza, garantizando que no quede mancha alguna.

ART.31: Queda prohibido parquear vehículos (tanto de propietario, residentes o visitantes) de gran peso y dimensión dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1,5 toneladas de capacidad de carga o que obstaculice el correcto tránsito vehicular en las vías del conjunto, aun estando correctamente estacionado. PARÁGRAFO: En caso de mudanzas, se permitirá el ingreso de camiones para realizar las actividades de cargue y descargue.

ART.32: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que la administración determine, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.33: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa.

ART.34: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.35: Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con seguro; se debe evitar dejar paquetes a la vista o elementos de valor que sean llamativos, en su interior.

ART.36: Cualquier daño causado por un usuario a cualquiera de los vehículos que se encuentre en la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes.

ART.37: Se prohíbe a los propietarios, tenedores y residentes, el uso temporal o permanente de los parqueaderos de otros propietarios. Si no tiene parqueadero privado, se le asignará un espacio en los parqueaderos comunes de acuerdo a la disponibilidad y disposiciones de este manual, teniendo en cuenta que solo se puede otorgar un espacio para un vehículo por apartamento. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los residentes, éste deberá hacer la gestión para arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. PARÁGRAFO 1: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.38: En caso que se presenten visitantes con vehículo y que vayan a pernoctar más de una noche en el conjunto, el propietario o residente deberá informar y dejar los datos requeridos (Nombres y placa) en la Administración. PARÁGRAFO 1: En esta situación, la asignación del parqueadero de visitantes/comunales dependerá directamente de la administración, en línea con los requisitos establecidos por la Copropiedad. PARÁGRAFO 2. Ningún vehículo de visitante, residente o propietario podrá permanecer en los parqueaderos comunales/visitantes por tiempos mayores a un día con su respectiva noche (rotación). PARÁGRAFO 3: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

CAPITULO VII. DE TRASTEOS Y MUDANZAS

ART.39: Sin excepción, todo propietario, tenedor, y/o arrendatario que desee realizar una mudanza (entrante o saliente) deberá proveer en la Administración y en calidad de depósito la cifra equivalente a 0.25 SMMV, que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado durante el acarreo a los bienes y áreas comunes. PARÁGRAFO: Este depósito será reembolsado total o parcialmente, en caso de no requerirse ninguna reparación o que las reparaciones realizadas no superen el valor depositado, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador.

ART.40: Todo trasteo, de entrada, o salida del conjunto, deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo, un certificado u orden de mudanza, el cual será solicitado por el portero como requisito para autorizar la mudanza.

ART.41: La entrada y salida de trasteos solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 a.m. a 11:00 a.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes; los días sábado el horario establecido para mudanzas es de 8:00 a.m. a 12:00 m. Por ninguna circunstancia se podrán hacer mudanzas los días domingos o festivos. PARÁGRAFO: El personal de vigilancia no permitirá realizar mudanzas fuera del horario establecido y no deberá ni tendrá que hacer consulta a la Administración o al Consejo de Administración para que se de algún tipo de autorización.

ART.42: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario, tenedor o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados. PARÁGRAFO: Si este depósito (estipulado en el artículo N°40) no alcanza a cubrir el daño de zonas comunes, se

cobrará el excedente en el momento o en la siguiente cuota de administración. Si el daño presentado es en bien privado, quien realiza el daño deberá realizar la debida conciliación y pago de daños ocasionados al afectado.

CAPÍTULO VIII. DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES

ART.43: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.44: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social, cuando éste ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido el consumo de licor para menores de edad. En el caso de que menores utilicen las zonas para tal fin, los padres de familia y/o residentes de la unidad en donde vive o que visita el menor de edad, serán los responsables de su comportamiento. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.45: Se prohíbe fumar cigarrillo o tabaco y consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes tales como portería, parque de recreación, vías del conjunto y áreas de parqueo y acceso a cada torre. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.46: No está permitido exhibir muestras excesivas de cariño y actos obscenos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

ART.47: Se prohíbe dejar artículos de propiedad privada, muebles, electrodomésticos, bicicletas y demás objetos guardados temporal o definitivamente en áreas comunes. Así como también utilizar los pasamanos de los pasillos para secar ropa. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.48: Jugar o ejercer cualquier actividad recreativa en áreas comunes, de acuerdo al uso establecido, se debe hacer con mesura y sin perturbar la tranquilidad de los residentes.

CAPÍTULO IX. DE ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

ART.49: Cada apartamento es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar fachadas, pasillos, ascensor, escaleras y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.

ART.50: “No” depositar bolsas de basura en las canecas internas del conjunto, así como tampoco poner bolsas de basura en la entrada del apartamento. Se debe utilizar siempre el cuarto de basuras o shut ubicado después de la de la portería principal. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.51: De lunes a domingo se pueden sacar sus residuos en bolsas bien amarradas y deberán ser dispuestas en el cuarto de basura por el respectivo residente.

ART.52: las basuras deberán tratarse y clasificarse de acuerdo al programa de reciclaje que quedará implementado por parte de la Administración.

ART.53: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.54: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de la conservación, el mantenimiento y limpieza de dichas áreas, evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.

ART.55: No se podrán colgar prendas u otros elementos, en ventanas (entiéndase detrás de la ventana con visibilidad al exterior, se recomienda o sugiere el uso de cortinas con colores claros para mayor armonía estética del edificio) o pasamanos de los pasillos, o mantener cajas, plásticos o desorden en los pasillos, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.56: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas cuyo propósito sea diferente a vender o arrendar el inmueble; en caso de necesitar publicar algún clasificado o afiche en las carteleras se deberá solicitar permiso a la administración. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.57: La cartelera comunal NO tendrá espacio para avisos clasificados de los residentes del conjunto.

ART.58: Se prohíbe a los propietarios, residentes y empleadas del servicio, captar agua de los grifos dispuestos para el lavado y mantenimiento de áreas comunes. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

CAPÍTULO X. DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.59: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad y que generen perturbación a la posesión, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional Policía. PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades municipales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.60: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes. PARÁGRAFO: De presentarse esta situación, la Administración estará en la obligación de informar a las autoridades.

ART.61: Se prohíbe el ingreso o tenencia de animales, como perros o gatos, entre otros, a zonas comunes como juegos infantiles, cancha sintética, cancha dura, parqueaderos privados comunes o de visitantes y en zonas de tránsito deben estar acompañados de un responsable del mismo. En todo caso no se puede asumir las áreas comunes como hábitat de estos animales.

ART.62: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar, en todo momento, correa para transitarlos por el conjunto; en caso de ser agresivos o potencialmente peligrosos, de acuerdo a la definición dada en los Artículos 108 E y 108 F de la ley 746 de 2002, estos deben estar sujetos por trailla y provisto de bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en sus Artículos 108 B y 108 I y normas legales vigentes. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART.63: En ningún caso, los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes o las zonas privadas de otros residentes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. PARÁGRAFO: El no proceder con la respectiva limpieza y recolección, se cataloga como falta grave y generará sanciones y multas de acuerdo a lo establecido en este manual en el "TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS". ART.65 El tenedor de mascotas deberá asegurar que cumple con los requerimientos establecidos en el artículo 108-D de la Ley 746 de 2002. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.64: Las mascotas deberán ser bañadas en las zonas privadas de la vivienda a la cual pertenecen; esta actividad no se podrá realizar en las zonas comunes de la copropiedad. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART.65: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben velar para que estos estén vacunados según las indicaciones de las autoridades sanitarias; también se debe mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración en caso de cualquier eventualidad.

ART.66: Las mascotas no deben entrar al salón social, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.67: Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes, o sin supervisión bajo ninguna circunstancia. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

CAPÍTULO XI. DEL SALÓN SOCIAL

ART.68: El Salón Social podrá ser alquilado únicamente a propietarios, arrendatarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico, las políticas de préstamo o deberes a cumplir, como el diligenciamiento de formatos, están explícitas en los procedimientos

interpuestos por la administración, como también sujetas a las disposiciones de ley de acuerdo al código nacional de policía. PARÁGRAFO 1: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad, por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud. PARÁGRAFO 2: El valor del alquiler equivale a 0.12 SMMV, sin incluir valor de impuesto IVA, será cancelado con 8 días de antelación al evento.

ART.69: El propietario, arrendatario o residente solicitante del salón y/o sus invitados se hacen responsables por el uso que se haga del mismo; tanto él como sus invitados serán responsables por los daños generados o por faltantes de inventario (que se elaborara por la Administración al entregar el salón); los daños serán asumidos por el propietario, arrendatario o residente solicitante del salón. PARÁGRAFO: A parte del canon de alquiler del salón el solicitante deberá dejar un depósito correspondiente a 0.15 SMMV, que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes durante el evento; si este depósito no alcanza a cubrir el daño, se cobrara el excedente en el momento o en la cuota de administración; Si no es requerido, el depósito será devuelto al solicitante con la devolución a satisfacción del salón.

ART.70: El horario de uso del Salón Social será el siguiente: De domingo a jueves, de 8:00AM a 10:00 PM, y viernes y sábados de 9:00AM a 12:00 PM.

ART.71: El salón social debe dejarse en el mismo estado y conservación en que es recibido.

ART.72: No se debe exceder los límites de ruido permisibles determinados por la Resolución 0627 de 2006 "Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental". PARÁGRAFO: Ante la queja de un residente por exceso de ruido, el vigilante llamará la atención al responsable del uso del salón social y en caso de reincidir estará autorizado para que notifique a la Administración y a las autoridades de policía.

ART.73: No se autorizará el alquiler del Salón Social de manera reiterativa para eventos de contribución, ayuda o beneficencia, excepto que sea para beneficio de la copropiedad.

CAPÍTULO XII. DEL PARQUE Y JUEGOS INFANTILES

ART.74: La zona del parque y juegos infantiles está establecida para actividades de recreación y esparcimiento de los propietarios, arrendatarios y residentes del conjunto, así como de sus invitados. PARÁGRAFO: El horario de uso del parque y juegos infantiles para las actividades de esparcimiento y recreación es todos los días de 6:00 am a 10:00 pm; si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión.

ART.75: El uso de los juegos infantiles del parque, es exclusivamente para niños menores de 12 años y su horario es todos los días de 6:00am a 10:00pm. Si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión. PARÁGRAFO: Es responsabilidad de los padres y adultos respectivos el cuidado y acompañamiento de sus niños; en caso de presentarse un evento, en la investigación y conclusiones de lo sucedido se tendrá en cuenta si se tenía este acompañamiento.

ART.76: Queda terminantemente prohibido ingresar mascotas a los juegos infantiles del parque.

ART.77: Está terminantemente prohibido ingerir bebidas alcohólicas y consumir cigarrillos o sustancias alucinógenas en el parque. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.78: Se deberá observar y mantener el buen aseo y limpieza del parque.

ART.79: Está prohibido realizar cualquier tipo de evento social en la zona del parque, salvo que este involucre a toda la comunidad del condominio y sea coordinado por la Administración, el Comité de Convivencia y/o el Consejo de Administración.

CAPÍTULO XIII. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS

ART.80: El interesado en practicar una reparación o adecuación locativa, deberá informar previamente a la Administración con una antelación de tres días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. PARÁGRAFO: En caso que se presente un daño en una unidad residencial y que requiera ser atendido con premura (tubo roto, fuga de gas, daño eléctrico, vidrio roto), el residente deberá dar aviso de manera inmediata a la Administración y a la portería para que esta situación sea verificada y se permita la atención inmediata de la reparación requerida siempre y cuando exista la responsabilidad de la Administración.

ART.81: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 7:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados; éstas no se podrán hacer los domingos y festivos. PARÁGRAFO 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración, informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de las personas que harán los trabajos. PARÁGRAFO 2: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas, sin utilizar para su disposición temporal el cuarto de basuras o las áreas comunes. Tampoco podrá usar el ascensor para desperdicios de peso o que puedan ocasionar posible daño al mismo. Sera responsabilidad del copropietario el desplazamiento y disposición final de dichos desperdicios. PARÁGRAFO 3: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza. PARÁGRAFO 4: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.82: Como adecuaciones que se pueden realizar en zonas comunes de dominio particular, se autoriza la ejecución de aquellas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. PARÁGRAFO: La realización de obras no autorizadas, acarreará sanciones, así como lo dispuesto por la Ley.

CAPÍTULO XIV. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD

ART.83: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. PARÁGRAFO: Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos, entiéndase también los generados por mascotas caninas con ladridos fuertes dentro de los apartamentos, escándalos de tipo verbal o físico entre residentes o con personas externas y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de

la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando uno o más apartamentos reporten el incidente.

ART.84: Fiestas y reuniones que se realicen al interior de los apartamentos, se deben realizar manteniendo un volumen mínimo y adecuado que no interfiera en el descanso de los vecinos; cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento que realiza la reunión. PARÁGRAFO: Si la situación se convierte en incontrolable, se solicitará a la Administración, ejecutar acción policiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la tranquilidad, cuando uno o más copropietarios reportan el incidente.

ART.85: Las áreas comunes como parque y calles internas no podrán utilizarse para la realización de fiestas privadas o para otros usos, diferentes a la recreación humana o tránsito vehicular. Se recomienda el uso moderado del parque hasta las 10:00 PM. Si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión. PARÁGRAFO: A los residentes que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, gritos, pito o similares se les hará un llamado de atención y se aplicarán las sanciones y multas si el comportamiento persiste, como también se establece que si después de hacer el llamado de atención ante estos comportamientos y no son acatados de forma inmediata, los vigilantes procederán hacer el corte o suspensión de energía al apartamento correspondiente con el objetivo de desconectar la fuente de energía a los equipos que ocasionan las molestias.

ART.86: Los vehículos automotores y las viviendas deberán tener debidamente calibradas las alarmas, con el fin de evitar que éstas se disparen sin motivo alguno en cualquier hora del día y de la noche y así asegurar que no se generan molestias en la comunidad. PARÁGRAFO: Si la alarma de un automotor o vivienda se dispara con frecuencia y sin motivo alguno, se hará un llamado de atención al propietario o residente para que él tome las medidas respectivas. Si la molestia persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer la multa respectiva.

ART.87: Los silenciadores de los vehículos automotores deberán estar en buen estado, asegurando que no se perturbe la tranquilidad de los residentes del conjunto. PARÁGRAFO: Se hará llamado de atención por primera vez a los propietarios o residentes cuyos vehículos (automóviles y/o motocicletas) no tenga silenciador o esté presentando alguna falla. Si la situación persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer la multa respectiva.

ART.88: Queda prohibida la fijación y distribución de publicidad de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

CAPÍTULO XV. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART.88: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- i. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios, tenedores y residentes de unidades residenciales del conjunto, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- ii. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y será registrado por el personal de vigilancia.
- iii. Los hijos de los propietarios o tenedores, no podrán sacar ningún elemento como televisores o equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- iv. Las empleadas domésticas o niñeras, no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- v. Las empleadas domésticas o niñeras, no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del Padre o responsable.
- vi. Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales (aseo, conserje, jardinería) suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- vii. El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales, para con todos los residentes de la copropiedad, debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- viii. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- ix. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- x. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio, siempre y cuando se anuncie previamente, indicando el sitio de donde viene y deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería a recibir su domicilio. El responsable de la portería suministrará chaleco de identificación al domiciliario, quien debe portar este mientras se encuentre al interior del conjunto. PARÁGRAFO: Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan publicidad dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
- xi. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes o a solicitudes de caridad.
- xii. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- xiii. El personal de vigilancia tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia y deberá disponer su colocación en primera instancia, en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente disponer su entrega al destinatario, quien deberá recogerla personalmente en la recepción. Es responsabilidad de todo

- propietario, tenedor y/o residente, reclamar la correspondencia y verificar que si corresponde a la respectiva unidad residencial.
- xiv. Queda prohibido a los señores vigilantes 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, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
 - xv. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a ingresar o salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
 - xvi. 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.
 - xvii. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales, solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
 - xviii. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que desarrolle alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.
 - xix. El personal de vigilancia no permitirá que se efectúen mudanzas o trasteos en horas diferentes a las establecidas.
 - xx. El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía o autorización de un adulto responsable.
 - xxi. El personal de vigilancia tiene prohibido permitir el ingreso de mototaxistas.

ART.89: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del Conjunto hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario o tenedor. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia los elementos de comunicación no funcionen, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART.90: Para los funcionarios de empresas de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante responsable de la portería deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto. PARÁGRAFO 1: En caso que el funcionario de la empresa de servicios públicos asista para realizar un corte de servicio, el vigilante responsable de la portería deberá dar aviso a los residentes correspondientes. PARÁGRAFO 2: Durante su permanencia en el conjunto, el funcionario de la empresa de servicios públicos estará acompañado del vigilante rondero.

ART.91: Para el ingreso de los vehículos de propietarios o residentes al parqueadero, el personal de vigilancia deberá confirmar que efectivamente es el residente. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

ART.92: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse en la portería, y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes/comunales. A su salida, el visitante deberá entregar la ficha.

PARÁGRAFO: En caso de pérdida de la ficha, el visitante o en su defecto el residente, deberán pagar el costo de ésta, cuyo valor es aprobado cada año por la Asamblea de Copropietarios.

ART.93: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese o salga del conjunto, y se cerciorará y dejará constancia del estado del mismo (rayones y golpes, estado de farolas, espejos y ventanas, presencia de radios y objetos al interior), además de verificar que el vehículo quede totalmente cerrado y asegurado. El visitante no podrá dejar bolsos, maletas y objetos de valor al interior de vehículo y a la vista de las personas.

ART.94: Queda rotundamente prohibido para propietarios, tenedores y visitantes, el uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma en las zonas comunes del conjunto. En caso de presentarse un evento con arma de fuego, la administración y la empresa de vigilancia deberán contactar de forma inmediata a las autoridades pertinentes para que se hagan cargo de la situación. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.95: El propietario de una unidad que decida arrendar, está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario; además, a entablar acciones de confirmarse que el arrendatario está faltando a la seguridad del conjunto.

ART.96: Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso que un vigilante se lo solicite; también tener siempre las calcomanías acceso vehicular y peatonal (si está implementado este mecanismo) y velar por el buen uso de estos elementos, así como verificar que queden cerradas dichas puertas de acceso.

CAPÍTULO XVI. DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN

ART.97: Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso y mantenimiento del cerramiento perimetral, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto; depende de su buen uso, la minimización del riesgo de inseguridad para la copropiedad.

ART.98: Todos los videos de las cámaras servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente del conjunto cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención.

CAPÍTULO XVII. DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ART.99: Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.

ART.100: Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó. **PARÁGRAFO:** Un propietario, tenedor o residente podrá representar en Asambleas de Copropietarios, como máximo a su unidad residencial y cuatro unidades

residenciales más; como lo expresa también el reglamento de propiedad horizontal del condominio en caso de poseer un número mayor de poderes, este deberá decidir que unidades va a representar, de acuerdo a la restricción mencionada en el presente artículo.

ART.101: La verificación de quórum en las asambleas ordinarias y extraordinarias se deberá hacer al inicio y al final de la Asamblea. PARÁGRAFO 1. La no firma de alguna de las listas de verificación de quórum respectivas se considerará como inasistencia. PARÁGRAFO 2. La votación para la toma de decisión de algún punto de la Asamblea se deberá hacer verificando el coeficiente de participación de cada apartamento y nunca se realizará por votación unánime o mayoría asumida a excepción de aquellas decisiones de carácter no pecuniario. Parágrafo 3. La verificación de Quórum Inicial se cerrará una hora después de la hora convocada para el inicio de la Asamblea; fuera de este horario se aplicará multa por inasistencia.

ART.102: La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, será sancionada de acuerdo a lo estipulado en el “TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS”

CAPÍTULO XVIII. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

ART 103: Se considerará moroso a quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar o su equivalente, en caso de presentar multas.

ART.104: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. PARÁGRAFO: se aplicarán intereses de mora de acuerdo a lo establecido en el Título IV de Sanciones y Multas.

TÍTULO III. FALTAS

CAPÍTULO XIX. FALTAS CONTRA BIENES COMUNES

ART.105: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.

ART.106: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. En el caso de que los jardines y faroles, tanto de zonas privadas como de uso común, sean dañados, quien ocasione el perjuicio deberá responder por éste. PARÁGRAFO: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

ART.107: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. Si se requiere realizar modificación a una zona común, se debe hacer la solicitud y ésta debe ser aprobada por la Asamblea, de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO XX. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD

ART.108: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto.

ART.109: Ocasionar daños, sustraer o destruir elementos de comunicación, elementos de video vigilancia, sensores, luminarias y demás aparatos destinados a la seguridad y servicio de la copropiedad.

ART.110: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier infracción o delito respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART.111: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los servidores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

ART.112: Se considerará como falta grave, que los dueños de mascotas permitan y consientan que sus animales realicen cualquier desecho fisiológico o generen daño alguno en las zonas comunes o en el área privada de otros residentes.

ART. 113: Se considera falta grave consumir bebidas alcohólicas, cigarrillo, tabaco y/o sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la copropiedad.

ART. 114: Se considera falta grave superar el límite de velocidad de 10Km/hora con vehículos automotores al interior de la copropiedad.

TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS

ART.115: La infracción a cualquiera de las normas, derechos de los residentes, deberes y obligaciones, sobre la propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones: (entiéndase SMMLV como Salario Mínimo Mensual Legal Vigente)

- i. En general, el incumplimiento a cualquiera de las normas de convivencia establecidos en este manual, conlleva la aplicación de una multa equivalente 0,25 SMMLV.
- ii. A los deudores morosos, se les cobrará un interés de mora sobre los valores y periodos adeudados, equivalente a una y media veces del interés bancario corriente, de acuerdo como lo establece la Ley 675 de 2001, en su artículo 30.
- iii. La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente a 0.5 SMMLV.
- iv. Se tomarán sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.

- v. El propietario y/o residente que cause o genere daños de forma directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente a los bienes comunes y/o privados, asumirá el costo de las reparaciones respectivas o el restablecimiento de derechos a terceros.
- vi. Dejar mascotas sueltas en las áreas comunes, permitir que las mascotas realicen necesidades fisiológicas en las zonas comunes, no recoger y/o limpiar excrementos de las mascotas, generará una multa equivalente a 0,75 SMMV.
- vii. Permitir que su mascota o animal doméstico realice deposiciones o necesidades fisiológicas o ésta genere daño alguno en las zonas comunes o en el área privada de otros residentes, generará una multa equivalente a 0,75 SMMV, por cada evento reportado y verificado.
- viii. El uso inadecuado en parqueaderos privados por parte de los propietarios, arrendatarios, residentes y/o visitantes, tendrá una multa equivalente a 0,3 SMMV, por día de uso indebido verificado.
- ix. Consumir bebidas alcohólicas, fumar o consumir sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la copropiedad acarreará una multa equivalente a 1 SMMV.
- x. Superar los límites de velocidad con vehículos automotores será sancionado con una multa equivalente a 1 SMMV., por cada evento reportado y verificado.

ART.116: Procedimiento a seguir. La infracción a cualquiera de los derechos, deberes, obligaciones y normas relacionadas en el presente manual de convivencia y que en su articulado mencione o no la imposición de sanciones y/o multas, se procederá de la siguiente manera:

- i. La Administración enviará una carta como primer llamado de atención, informando sobre la infracción y solicitando que ésta no se cometa nuevamente.
- ii. Si el caso omiso persiste y/o el evento se sigue presentando, la Administración enviará una carta con copia al Comité de Convivencia (si lo hubiese) y se inicie el proceso de aplicación de sanciones, se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia o a la administración para pactar compromisos respecto de sus actuaciones, se realice la diligencia de descargos y se establezca la multa o sanción si fuese el caso, la cual se cobrará en la próxima mensualidad respectiva por parte de la administración.
- iii. Si no atiende los procedimientos anteriores, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

PARÁGRAFO 1. Procedimiento a seguir en la infracción a la norma que en su artículo menciona su imposición de sanción y/o multa, en referencia a inasistencia a asambleas extraordinarias u ordinarias, procedimiento a seguir:

- i. Para la notificación del presunto infractor, se publicará en cartelera en un sitio de tráfico alto de tránsito en el condominio el listado de los propietarios que NO asistieron a la asamblea extraordinaria u ordinaria identificando su dirección (número de torre y apartamento).
- ii. En el lapso de tres (3) días se debe presentar el propietario que figura en el listado de inasistencia en la oficina de administración, con el objetivo de programar una

cita con el administrador o miembro del comité de convivencia (si lo hubiere), para realizar la diligencia de descargos. Si no se presenta el presunto infractor en el lapso de tiempo mencionado, se entenderá por notificado y que aprueba la falta donde la administración queda facultada para la imposición de la sanción y/o multa establecida para este caso de acuerdo a este manual de convivencia.

- iii. En el caso de realizar procedimiento de descargos, la conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración, con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia (si lo hubiere).
- iv. El Consejo de Administración junto con la Administración, con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- v. Una vez notificado, el residente dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante la Administración y el recurso de apelación ante el Consejo de Administración, los cuales dispondrán de cinco (5) días hábiles para resolver el respectivo recurso. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- vi. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Copropiedad. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción y/o multa está podrá cobrarse por vía judicial.

ART.117: Para la aplicación de todas las sanciones diferentes a la del párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia (si lo hubiese) o por parte de la administración al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración, con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia y la administración.
- El Consejo de Administración junto con la Administración, con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado, el residente dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante la Administración y el recurso de apelación ante el Consejo de Administración, los cuales dispondrán de cinco (5) días hábiles para resolver el respectivo recurso. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Copropiedad. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial. • La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración o administración, deberá ser suficientemente motivada. • Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES

ART.118: Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por Los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

ART.119: Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en el municipio de Pasto, en sesión de Reunión General extraordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Torres de Mariluz 1 etapa celebrada el día 11 de marzo de 2020, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha. Sera elevado a registro notarial.

Para constancia, se firma a los once (11) días del mes de marzo de 2020.

OSCAR RINCON

ADMINISTRADOR