

MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H.

CONSIDERACIONES

El CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H., tiene su Reglamento de Copropiedad, respaldado bajo la Escritura Publica No. 3.278 del 14 de Noviembre de 2003, de la Notaria 11 de Medellin, donde se establece que:

“ARTICULO 3. PARAGRAFO 2: Cuando no se encontrare en la Ley 675 de 2001 o en este reglamento, norma o disposicion aplicable a un caso determinado, se acudira a los Codigos Civil, Comercial, Laboral, Penal, Tributario y sus respectivos Codigos de Procedimiento; igualmente alCodigo de Polica y otras leyes aplicables al caso. Supletoriamente se incorpora la Jurisprudencia y Doctrina y, en general normatividad vigente sobre urbanismo, propiedad horizontal y otras. Debera tenerse en cuenta igualmente, el reglamento de Convivencia de la Copropiedad.”

En igual sentido se establecen como principios rectores de la Copropiedad en su Articulo 4:

- La Funcion Social y Ecologica de la Propiedad.
- La Convivencia Pacifica y Solidaridad Social.
- El Respeto a la Dignidad Humana.
- El Derecho al Debido Proceso

Lo anterior a fin de consolidar el cumplimiento del objeto Social de la Copropiedad cual es:

“ARTICULO 1. DEL OBJETO. El presente reglamento se expide con la finalidad de regular los derechos y obligaciones que los propietarios y tenedores a cualquier titulo, contraen sobre los bienes privados y comunes del Conjunto Residencial, y a la vez garantizar una sana convivencia y seguridad dentro del mismo.”

Procurando la conservacion de dicho objetivo, se consagra el presente MANUAL DE CONVIVENCIA a fin de que todas las personas que habitan en el CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H., comprendan que el cumplimiento de normas y reglamentos facilitan las relaciones armónicas, la convivencia pacífica e inhiben la aparición de conflictos, minimizan los riesgos de incidentes, accidentes o catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, lo cual contribuye a garantizar la valoración de la propiedad y mejora la calidad de vida de los moradores. Razones suficientes para aunar esfuerzos que permitan convivir en mutuo acuerdo y acatar los deberes que se consignan en este manual.

Los principios y valores en los cuales se enmarca este manual de convivencia son:

- Justicia, equidad, igualdad, respeto, tolerancia y solidaridad, para que los habitantes tengan privacidad, libertad para circular, para reunirse y organizarse para fines

lícitos y participar en la vida social comunitaria de tal forma que se contribuya en general a tener unas condiciones de vida digna.

VISION

Para el año 2025, el el CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H., se caracterizará por ser una Copropiedad reconocida en todo el Municipio de Medellín por sus aportes y apoyo al medio ambiente, a las iniciativas sociales, a la participación comunitaria y al correcto funcionamiento de sus órganos administrativos.

MISION

- Promover el bienestar y progreso de los trabajadores de la Copropiedad.
- Mejorar cada día las relaciones de vecindad, dentro de una dinámica armónica y solidaria.
- Contribuir a elevar la calidad de vida, para promover el bienestar de los habitantes de la Copropiedad.
- Promover el bienestar de la población referida en este manual.
- Mejorar cada día las relaciones de la vecindad dentro de una dinámica de respeto, armonía y solidaridad para elevar la calidad de vida de los habitantes en su carácter de propietarios y/o arrendatarios.

ARTÍCULO 1- El **CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H.**, estará compuesto por los siguientes usuarios:

- a. Residentes:** Son los propietarios y/o (inquilinos) que hacen parte de la vecindad y habitan u ocupan el Edificio, para su usufructo.
- b. Invitados residentes:** Son las personas que por invitación de los residentes, se alojen en sus residencias por un período superior a un día y son beneficiarios de la Copropiedad, es decir, utilizan plenamente las Áreas Comunes de la Copropiedad.
- c. Invitados no residentes:** Son las personas que acuden en calidad de visitantes y que ingresan al Edificio, previa autorización verbal o escrita; y registro en la portería por parte de los residentes.

ARTÍCULO 2- Son usuarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DE ZUÑIGA P.H.**, según su calidad, así:

- 1. Propietarios:** la(s) persona(s) que figure(n) como propietario(s) según el Certificado de Matricula Inmobiliaria de cada bien Inmueble que conforman la Copropiedad.

2. Arrendatarios las personas que tienen contrato de arrendamiento celebrado por el propietario, representante de este o la firma arrendadora que representa al propietario.

PARÁGRAFO: Todo propietario que arriende o venda un inmueble debe poner en conocimiento a la administración para hacer los respectivos registros en la base de datos de Copropietarios y Arrendatarios.

ARTÍCULO 3- Los usuarios residentes además de los derechos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad tendrán los siguientes derechos:

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley, el reglamento y el presente Manual de Convivencia.
2. Usar y disfrutar junto a sus familiares debidamente acreditados todos los servicios y áreas comunes existentes en la Copropiedad.
3. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
4. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes, respetando las normas establecidas para su uso.
5. Asistir e Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz si es causahabiente y con voz y voto si es propietario.
6. El propietario podrá elegir y ser elegido miembro del Consejo de administración y del comité de Convivencia.
7. Presentar al administrador y/o al consejo de administración sus iniciativas, opiniones y quejas en comunicación verbal o escrita, observando respeto al dirigirse o referirse a cualquier persona, para lo cual podrá utilizar: buzón de sugerencias, telefax, correo electrónico, medios de comunicación escritos o dirigirse personalmente a la administración en el horario correspondiente.
8. Solicitar al administrador la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Copropiedad y el Manual de Convivencia.
9. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario según los lineamientos descritos en la ley, el Reglamento de Copropiedad y el Manual de Convivencia.
10. Recibir información mediante el uso de medios informativos, carteleras, charlas, foros, conversatorios y material audiovisual.

11. Recibir visitantes previa autorización verbal o escrita; y registro en la portería.

ARTÍCULO 4- Los usuarios residentes además de los deberes y/u obligaciones contenidos en el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad tendrán los siguientes deberes y/u Obligaciones:

1. Destinación de la Copropiedad: Única y exclusivamente cada bien privado será destinado para los términos señalados en el Reglamento de Copropiedad, bien sea exclusivamente para un uso Residencial, Parqueadero o Cuarto Útil.
2. Todo propietario o residente que ingrese a habitar un apartamento, debe diligenciar la planilla de censo y población ante la Administración de la Copropiedad informando nombres de las personas que forman el núcleo familiar y números telefónicos de contacto.
3. Todo habitante de la Copropiedad que abandone el mismo en forma definitiva deberá obtener un Paz y Salvo de la Administración para poder retirar los elementos de su propiedad.
4. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos o fines distintos a los estipulados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. Pagar oportunamente la cuota de administración, las cuotas extraordinarias y cumplir, acatar y pagar las sanciones establecidas en el presente reglamento.
6. Mantener normas de Respeto, evitando ejecutar actos que perturben la tranquilidad, la seguridad y la salud.
7. Evitar la realización de acciones que comprometan la solidez de las edificaciones, áreas comunes y bienes de la Copropiedad.
8. Crear conciencia y educar tanto a adultos como a niños de la necesidad de conservar y mantener embellecidas las zonas verdes, jardines, juegos infantiles y de recreación. Además, se debe colaborar con el mantenimiento y aseo de las zonas comunes y bienes de la Copropiedad. Así mismo, con el cuidado del Edificio esto implica no rayar pisos, muros y escaleras entre otros, lo mismo que hacer buen uso de los juegos infantiles y en épocas navideñas abstenerse de manipular las velas directamente en los pisos de la Copropiedad.
9. Dar buen uso a las dotaciones que se encuentran dentro de la Copropiedad utilizando los equipos para los fines que fueron adquiridos.
10. Inscribirse ante la administración para actualizar el censo de habitantes en el Edificio para notificaciones y obtener información importante para la comunidad. Muy especialmente se requerirá mantener actualizadas las direcciones físicas y electrónicas, para mejorar los canales de comunicación con los residentes.

11. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.
12. No se permite a los copropietarios, arrendatarios o empleados de alguno de ellos sacar basuras a sitios no autorizados y en días no permitidos. Las basuras deberán ser sacadas y depositadas en los recipientes destinados por la Copropiedad en forma cerrada en los días asignados por la entidad prestadora del servicio de recolección de las basuras y lo cual se estará informando a la comunidad. Cada apartamento deberán clasificar las basuras en orgánicas e inorgánicas, utilizando para cada caso una bolsa plástica. Está prohibido arrojar objetos o basura a los bienes comunes.
13. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa que afecte la salud pública y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades.
14. Permitir la fumigación al interior de cada unidad privada, para la buena conservación de la salubridad y control de plagas en la Copropiedad. Quien tenga impedimento justificado, deberá tramitar autorización con la administración.
15. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.
16. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la Copropiedad.

PARAGRAFO: De conformidad con el artículo 18 numeral 3 de la Ley 675 de 2001 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin el consentimiento de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, al propietario de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos etc.

17. Informar a la administración para efectuar modificaciones siempre y cuando éstas no alteren la uniformidad existente y normatividad que se tenga al respecto internamente o según disposición legal.

PARAGRAFO: Para el caso de modificación de fachadas, se deberá dar estricto cumplimiento a la Ley, requiriendo concepto previo de la curaduría municipal y la posterior aprobación por la Asamblea General de Copropietarios. La colocación de rejas en puertas y ventanas de cualquier tipo, se deberá hacer solo al interior de la vivienda.

- 18.** Se deberá informar a la administración toda reforma al interior de las unidades privadas, tales como cambios de pisos, etc, estableciendo días y horarios de trabajo, evitando perjudicar a los vecinos con ruidos y coordinar evacuación de escombros y entrada de materiales. La administración podrá dar aviso a las autoridades policivas si se compromete la seguridad de las estructuras, para lo cual le asiste la autorización de verificar dichos trabajos mediante inspección.
- 19.** No colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, al igual que no sacudir alfombras, ropas, etc., en ventanas, balcones o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
- 20.** No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás habitantes o que causen daños o interfieran los servicios de la Copropiedad.
- 21.** Consultar la normatividad vigente al interior del Edificio, para la tenencia de todo tipo de mascotas, de manera que no se violen las normas de los códigos civil, penal y de policía vigentes, en todo caso si el Consejo de Administración considera que dicho animal es perjudicial a los vecinos, se aplicarán las sanciones pertinentes. En caso de tener perros, deben estar debidamente registrados en la administración y proporcionar copia del carné de vacunación. En todos los casos se debe cumplir con las normas emitidas por la alcaldía. Lo mismo cuando se encuentren en zonas comunes y/o no se recojan los excrementos.
- 22.** Permitir la entrada al administrador de la Copropiedad a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento.
- 23.** Asumir la responsabilidad sobre los daños que causen las personas a quienes se haya cedido el uso de la respectiva unidad privada a cualquier título, con sus actos u omisiones, inclusive las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de los reglamentos.
- 24.** Obtener autorización escrita de la administración, para practicar cualquier trasteo o mudanza, el cual sólo será permitido en el horario que se establece en el presente reglamento. Para la mudanza de los residentes de la Copropiedad, se deberán obtener de la administración el respectivo paz y salvo.
- 25.** Son deberes de los propietarios utilizar las zonas de parqueo interno solo para vehículos livianos, y que no sobrepasen las líneas de demarcación privada; no se podrá almacenar líquidos inflamables, explosivos y/o tóxicos, pipetas de gas, ni depositar escombros o cualquier otro elemento diferente a vehículos; si se parquean varios vehículos en el mismo parqueadero estos no podrán invadir las zonas comunes o de circulación. Así mismo no se podrá dividir un apartamento o parqueadero en secciones o partes con entradas separadas o por la misma, ni hacerles mansardas o cualquier modificación que afecte el diseño inicial y que invada la zona común.

- 26.** Se prohíbe el uso de pólvora en cualquier época del año.
- 27.** Se prohíben los Juegos que causen daño o considerados como peligrosos. Así mismo se efectuará el decomiso de los elementos utilizados. Se debe tener presente que todas los juegos desarrollados dentro de la Copropiedad se realizaran dentro de las Áreas destinadas para tal fin.
- 28.** Responsabilizarse como propietario de los daños o escándalos que ocasione el visitante, al que previamente haya autorizado su acceso al Edificio o a la unidad privada.
- 29.** Asistir a las asambleas ordinarias o extraordinarias a las que sea citado. En todo caso si no pudiere asistir, deberá delegar su asistencia. En caso de no delegar, será penalizado con la sanción estipulada en el Reglamento de Copropiedad. Esta penalización aplica cuando el propietario no acredite su participación en las asambleas no presénciales, de acuerdo con los parámetros de participación exigidos por la ley abajo anotada y reglamento de Copropiedad y Manual de convivencia.
- 30.** En caso de ausentarse de su apartamento por más de un día, recuerde verificar que todas las ventanas y puertas de acceso estén cerradas y aseguradas, cerrar las llaves que permiten el paso de agua y gas de su apartamento, desconectar todos aquellos aparatos eléctricos y lámparas que no necesite dejar conectados, dejar en la administración algún teléfono de un familiar o amigo para notificar en caso de presentarse un incidente dentro del apartamento o edificio.
- 31.** Reportar a la administración o a la portería ausencias prolongadas de cualquier índole con el fin de establecer control de acceso al apartamento.
- 32.** No lavar las ventanas de los apartamentos por la fachada con agua lanzada o con manguera. Hacer la limpieza con un trapo húmedo o con dispositivos limpia vidrios.
- 33.** En las fachadas de los apartamentos se prohíbe colocar cables y antenas de televisión. Esta norma deberá ser regulada por el consejo de Administración.
- 34.** No realizar labores de aseo y jardinería que perjudiquen las instalaciones de los vecinos del piso inferior como escurrir traperos y tirar agua desde los balcones y ventanas.
- 35.** Divulgar a los habitantes de la unidad privada, todos los derechos y deberes que rigen en la Copropiedad, establecidos en este manual de convivencia.
- 36.** No fumar en áreas comunes cerradas, ni en las zonas destinadas para el juego y la recreación en la Copropiedad.

37.No destruir los nidos ni maltratar los animales silvestres.

38.Controlar que las mascotas no persigan y dañen las especies silvestres.

Parágrafo: El incumplimiento de alguno de estos numerales amerita sanción.

CAPITULO II **OBLIGACIONES ECONÓMICAS**

ARTÍCULO 5- Constituyen obligaciones de carácter económico a cargo de los propietarios y/o arrendatarios las siguientes:

1. Las cuotas ordinarias de administración deben ser canceladas del 1 al 30 de cada mes.
2. Las cuotas extraordinarias que determine la asamblea general, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad, o según la decisión que para estos efectos determine la Asamblea General.
3. La mora en el pago de las cuotas ordinarias: Si la cancelación de la obligación no se efectúa en el plazo contemplado en el numeral 1 de éste artículo, causarán una sanción económica bajo el ítem de intereses de mora, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad. Igualmente, dará lugar a la suspensión de algunos servicios comunes no esenciales a criterio del Consejo de Administración. Lo mismo ocurre con el no pago de las cuotas extraordinarias. Se aclara que hacen parte de estas obligaciones a cargo del propietarios y/o arrendatarios, las que se causen a raíz de procesos de índole Jurídico o Pre-juridico causados por el no pago de cualquier obligación.
4. Sin excepción todo propietario o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración.

PARÁGRAFO: En caso de presentarse daños que repercutan económicamente en del Edificio, se facturarán en la cuota de administración, apoyada en cotizaciones solicitadas por la administración después de anunciarlo al propietario del respectivo inmueble.

CAPITULO III **ZONAS COMUNES**

ARTÍCULO 6- NORMAS PLANTA FÍSICA.- Los requisitos que se deben cumplir para todas las reformas o cualquier trabajo que se hagan en todos las unidades inmobiliarias privadas son:

1. El interesado en realizar una reforma física o reparación en su unidad inmobiliaria privada, debe comunicarlo a la administración por escrito con nombres y números de cédulas de las personas que realicen la reforma.

2. En cuanto a las instalaciones, se debe respetar la codificación de colores ya existente en los ductos y tuberías, y deben ser iguales a las ya instaladas en la Copropiedad, en cuanto a especificaciones y forma de instalación. Lo anterior tomando siempre la referencia de la codificación existente al momento de realizarse este tipo de trabajos
3. Los daños en otras áreas privadas o en las áreas comunes deben ser reparados por cuenta del copropietario, antes de continuar con los trabajos.
4. No se deben almacenar objetos en los sitios de uso común de cada piso ni en las zonas de circulación. La administración podrá retirarlos en caso de incumplirse esta norma, no haciéndose responsable por estos elementos.

ARTICULO 7- NORMAS TRASTEOS.- Aplicable para las personas que ingresan y salen de la Copropiedad.

1. Solicitar a la administración paz y salvo para el retiro o ingreso a la copropiedad.
2. El horario de los trasteos es de lunes a viernes entre la 08AM y 12 PM, y de 2PM a 06PM, los sábados de 8AM a 12PM.
3. Deben dejar depósito en la administración de DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS LEGALES DIARIOS VIGENTES para cubrir en lo posible los daños a que haya lugar, los cuales serán reembolsables si se confirma que no existe daño alguno.

ARTÍCULO 8- NORMAS SOBRE ZONAS COMUNES.

1. Las zonas comunes: escaleras, bajantes, entre otras, son patrimonio de la Copropiedad y por tanto deberán ser tratadas con cuidado; los daños ocasionados por el mal trato deberán ser pagados por los responsables o por sus padres. En caso de que el daño sea causado por un visitante, será cancelado por el propietario o residente que lo invitó.
2. Se recomienda no dejar tirados juguetes, patines, patinetas, bicicletas u otro tipo de objetos en las zonas comunes, sin el control y supervisión de un adulto responsable.
3. Evitar que los niños utilicen las zonas comunes de circulación, escaleras, descansos, entradas del edificio, como zona de juegos.
4. No está permitido cambiar la forma ni el color de las fachadas y en general cualquier estructura que modifique la uniformidad y estética de la Copropiedad.

ARTÍCULO 9- NORMAS PARA PARQUEADEROS PRIVADOS.

1. Los propietarios de los parqueaderos deberán informar a la administración el nombre de la persona autorizada para utilizarlos así como el número de parqueaderos, la marca y el número de la placa del vehículo que se estacionará.
2. Los vehículos deberán dejarse debidamente cerrados, con alarma (maleta, portezuelas y vidrios) y las luces apagadas. La copropiedad no se hace responsable por la pérdida de cualquier objeto dejado en ellos.
3. Por ningún motivo se podrán estacionar vehículos en las zonas que no sean autorizadas para ello.
4. Los vehículos deberán parquearse debidamente dentro de las líneas que delimitan cada parqueadero para no incomodar a los vecinos.
5. No se podrán brillar o hacer arreglos mecánicos a los vehículos en ningún lugar del parqueadero y/o zonas comunes, menos aún contratar el personal de la copropiedad para ejecutarlos.
6. No se permite utilizar el parqueadero como bodega de elementos extraños, que sean diferentes a los vehículos.
7. Se prohíbe el estacionamiento de más de dos vehículos que comprometan el espacio del parqueadero privado, propio o de otros vecinos y/o zonas comunes.
8. No utilizar pitos o bocinas.
9. Todo propietario cuyo vehículo presente un escape de cualquier líquido que contamine el ambiente, lo debe reparar de inmediato.
10. No se deben utilizar las zonas de parqueaderos para fines o eventos diferentes a los que fueron destinados.
11. Utilizar el parqueadero propio, y no ocupar parqueadero privado de uno de sus vecinos sin la previa autorización de este.
12. No está permitido la práctica de deportes u otras actividades dentro de los parqueaderos, para prevenir daños en los vehículos.

PARAGRAFO: Los choques o daños que se presenten en el interior del parqueadero deben ser resueltos por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 10- NORMAS PARQUEADEROS DE VISITANTES.

1. La administración, ni la Copropiedad se hace responsable por ningún objeto o vehículo dejado en estas áreas, para lo cual se aconseja que los vehículos deberán dejarse debidamente cerrados, con alarma (maleta, portezuelas y vidrios) y las luces.

2. No se permite utilizar el parqueadero de visitantes por más de CINCO (5) días consecutivos por parte de alguno de los copropietarios de la Copropiedad, salvo caso de fuerza mayor consultado previamente con la administración. A partir del día 6 de utilización, se cobrará una multa a establecer por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 11- NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS.-

No arrojar basuras de ningún tipo por balcones o ventanas a las zonas comunes, terrazas o bienes de los demás residentes, ni escurrir traperos o regar plantas desde los balcones o ventanas.

1. Los escombros provenientes de reformas locativas de los apartamentos, son responsabilidad de cada copropietario o arrendatario y a él corresponde su manejo y no podrá utilizar el parqueadero o zonas comunes para su almacenamiento.
2. Previa autorización de la Administración, el copropietario podrá utilizar su parqueadero particular para colocar los escombros, mientras tramita su traslado al basurero.

BASURA RECICLABLE O REUTILIZABLE: son desechos tales como cartón, papel, periódicos, plásticos, madera, entre otros.

PRECAUCIONES:

- No arroje por los desagües de las cocinetas o de baños, ripios, grasas, aceites y/o residuos de comida, los cuales pueden taponar las tuberías.

ARTÍCULO 12- MASCOTAS.

1. Se recalca que la tenencia de animales de raza agresiva los cuales puedan atentar contra la integridad física de los usuarios, mientras estén en las zonas comunes deben permanecer con titilla y bozal. Lo anterior acorde a los lineamientos de la Ley 746 de 2002.
2. Para la tenencia animales o mascotas domésticos en general en la copropiedad se exigirá registro sanitario y de vacunación al igual que debe quedar registrado en la administración, nombre, raza, etc. La actualización sobre estos datos será anual.
3. Las mascotas que permanezcan dentro de los apartamentos, no deben generar molestias ni perturbar a los residentes.
4. El tránsito de las mascotas a las zonas comunes deberá ser con una persona responsable e ir sujetas con su respectivo collar.

5. Los propietarios que posean mascotas son responsables directos de recoger sus excrementos. Además de cuidar el jardín para que las mascotas no lo dañen.
6. Si una mascota llegare a atacar una persona, el dueño de esta se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven; tales como gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, etc., y las demandas de responsabilidad civil.
7. Por ningún motivo se permite el entrenamiento de mascotas en zonas comunes de la copropiedad.
8. Se deben controlar los ruidos exagerados producidos de tal forma que no perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes.
9. No se deben dejar solas las mascotas en los apartamentos, para evitar ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos. En caso de ocurrencia, este evento será sancionable pecuniariamente de acuerdo con este manual y a discreción del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 13- NORMAS SOBRE LA PORTERÍA. - Los vigilantes deberán:

1. Mantener estrecha vigilancia sobre el ingreso o salida de las personas, de tal manera que se evite el acceso de personas no autorizadas por los propietarios o causahabientes de la Copropiedad. De igual manera ejercer control sobre objetos que sean sacados por los propietarios y que requieran de la debida autorización.
2. Comunicar a través del citófono o teléfono las visitas a los residentes de la Copropiedad.
3. Las visitas en la portería están prohibidas, tanto para los porteros como para las personas residentes o visitantes.
4. No se le está permitido al operario de la portería subir a los apartamentos en las horas de trabajo.
5. No permitir la salida de los niños por la portería sin un adulto, en caso de duda confirmar con los padres.
6. No suministrar información a terceros, de los habitantes de la Copropiedad, sin previa autorización.
7. La portería solo debe usarse para alojar a los porteros y no está permitido el ingreso de personal diferente al mismo.
8. Los implementos como citófonos son de uso exclusivo del personal encargado de la vigilancia y por tanto se prohíbe su uso, por parte de cualquier otra persona.

9. Mantener el área aledaña completamente despejada y libre de vendedores ambulantes, motocicletas y vehículos.

PARAGRAFO: En la entrada de la Copropiedad, podrá fijarse, un directorio en el que figuren los nombres de los propietarios u ocupantes de los apartamentos que así lo deseen.

ARTICULO 14- NORMAS SOBRE VEHÍCULOS.-

1. Al ingresar al parqueadero conduzca a baja velocidad y con precaución, puede encontrar adultos y niños transitando por las zona comunes.
2. Los vehículos de los visitantes, solo podrán ingresar a los parqueaderos privados, bajo autorización expresa del residente o propietario.
3. Los vehículos se deben estacionar dentro de las líneas de demarcación de cada parqueadero, de tal modo que no obstaculice la circulación de los demás vehículos y de las personas.
4. Una vez estacionado el vehículo, no se debe utilizar equipos de sonido, radio o pasacintas para escuchar música a alto volumen.
5. No está permitido lavar vehículos dentro del parqueadero.
6. Todo propietario o residente será responsable por los daños o accidentes que él, sus hijos o sus visitantes causen a otros vehículos, personas o a la Copropiedad. Las diferencias que de éstos surjan, serán resueltas por las autoridades competentes.
7. No se permitirá reparaciones mecánicas de vehículos dentro de los parqueaderos de la Copropiedad. En caso de fuerza mayor, sólo los estrictamente necesarios para ser retirados y llevarlos a un taller especializado.
8. Todo dueño (propietario, residente o sus invitados) de vehículos que causen daño en el piso, paredes y puertas de las zonas comunes o parqueaderos privados, por escape de cualquier líquido corrosivo (gasolina, líquido de frenos), choques, etc., deberá pagar a la Administración el valor de la reparación del mismo.

CAPITULO IV ZONAS PRIVADAS

ARTÍCULO 15- Se consideran zonas privadas los espacios de dominio exclusivo y en los cuales se tendrán en cuenta las siguientes normas, que están regidas por el reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad:

1. Es prohibido arrojar desechos y basuras a los bienes de los demás residentes, a los de uso común o acumularlos inapropiadamente.

2. No se podrán realizar obras de ampliación, reformas o modificaciones que comprometan las estructuras, seguridad, salubridad y la estética del Edificio, así mismo, la parte externa de la fachada frontal o aquellas que dan a zonas comunes. Tampoco es permitido pintarlas o decorarlas con tonalidades diferentes a las existentes, a menos que se trate de una reforma general aprobada por la asamblea de copropietarios.
3. No se podrá utilizar ventanas, balcones ni muros para, tender, secar o asolear ropas, tapetes, alfombras, cortinas, tapices y otros artículos similares.
4. No se deberán colocar materas donde obstaculicen el normal desplazamiento de los residentes.
5. No se podrán instalar materas ni objetos que sobresalgan del perímetro interno del balcón o ventana.
6. Se prohíbe dejar en las zonas comunes utensilios de vidrio que puedan causar accidentes a los moradores o vehículos.
7. No utilizar balcones como bodega, o como sitio para mascotas.
8. Se prohíbe Utilizar las zonas comunes para fines diferentes a los cuales fueron destinados.
9. Se prohíbe Sostener en las paredes, techos o pisos de dominio común, cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de estos elementos o afecte la presentación de la Copropiedad.
10. No se permite dar a su inmueble de servicio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el reglamento o contraria a la ley o las normas y reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades.
11. No se permite almacenar o conservar en los bienes de dominio privado sustancias húmedas, infecciosas, insalubres, corrosivas, explosivas o inflamables, que signifiquen peligro para la seguridad de la Copropiedad. En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni las personas a quienes este conceda el uso o goce de ellos podrá destinarlos a usos fabriles o industriales que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios.
12. No está permitido Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales de la Copropiedad o perjuicio a los vecinos.
13. No se permiten la utilización de equipos eléctricos que causen ruidos desproporcionados o que sobrepasen los niveles máximos de tolerancia establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente.

14. El horario de los trabajos que se desean realizar en los inmuebles será de Lunes a Sábado entre la 08AM y 12 PM, y de 2PM a 06PM, los sábados de 8AM a 12PM.
15. Moderar el volumen de la voz para conversar tanto en el interior de los inmuebles como en los pasillos, andenes, puntos fijos y ascensor y portería.
16. Abstenerse de emitir gritos, silbidos u otros para llamar a las personas, ellos perturban el silencio y la tranquilidad de los vecinos.
17. El volumen de los equipos (radios, grabadoras, televisores y equipos de sonido), deben ser moderados para evitar la contaminación por ruido. Ruidos o sonidos demasiado altos afectan el oído de los residentes y perturban la tranquilidad y el descanso de los vecinos.
18. Si cerramos las puertas con delicadeza y cuidamos que no sean azotadas por el viento, estamos evitando golpes fuertes que resultan ser muy molestos al oído.
19. Procure no arrastrar camas, sillas u objetos pesados sobre todo en las horas de la noche y temprano en la mañana. Recuerde que el taconeo fuerte también molesta.
20. Las reuniones familiares son muy agradables para quienes están disfrutando de ellas, pero su exceso hasta altas horas de la noche, perturba el descanso de los vecinos y los afectados en sus labores de estudio o trabajo. De domingo a jueves se permite ruido moderado hasta las 10 de la noche y viernes y sábado hasta las 12 de la noche. No se moleste si el portero como responsable de la norma lo llame si ya ha pasado el límite establecido.
21. Evite ruidos con martillo, taladro y otras herramientas, los domingos, festivos y en la semana en horas de la noche, especialmente después de las 8:00 PM. Es preferible hacer reparaciones durante el día.
22. Ante todo sea tolerante y solidario con el vecino. Pedir con delicadeza al vecino que le baje el volumen al equipo de sonido y disminuya el ruido en su apartamento o en los pasillos, es un gesto de respeto que él agradece.

NIVELES DE INMISION TOLERABLES:

Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados, trascienden el exterior no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad de la Copropiedad. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

ARTÍCULO 16- Está prohibido instalar aires acondicionados sobre las fachadas. Así mismo por las instalaciones de gas no debe ir tubería externa de emisión de gases.

ARTÍCULO 17- Cuando al interior de las unidades inmobiliarias privadas sea necesario desarrollar obras civiles en razón de daños o remodelaciones, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Se dará aviso oportuno a la administración, mediante oficio a través del cual se detallará la naturaleza del trabajo. No se dejará ingresar ningún material sin cumplir el presente requisito.
2. Todo copropietario es responsable del impacto negativo que genera la remodelación o reforma del apartamento.
3. El residente responsable de esos trabajos entregará a la administración, un listado con los nombres del personal contratista, para adelantar el control adecuado de estas personas por parte de la vigilancia.

CAPITULO V **SANCIONES**

ARTICULO 18- Las sanciones serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal y se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARAGRAFO: El comité de convivencia será un ente no sancionatorio, sino que escuchará a las personas infractoras o afectadas por hechos que consideren que están fuera de las normas de la Copropiedad y servirá como mediador o conciliador para dirimir las diferencias entre los copropietarios. Igualmente se le otorga a dicho comité la facultad investigativa que deberá ser informada al Consejo de administración.

En ningún caso el comité de convivencia podrá desautorizar o estar en orden jerárquico por encima del Consejo de administración.

ARTÍCULO 19- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

PARAGRAFO: Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 20- SANCIONES.- Los presentes actos son otros independientes de los enumerados anteriormente que hacen parte del Reglamento y Manual como obligaciones de los propietarios, que deben ser objeto de sanciones por su incumplimiento. Así:

- a. Actividades insalubres, inmorales, incómodas, peligrosas, dañosas, prohibidas.
- b. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes.
- c. Actos que disminuyan así sea sensiblemente el uso y goce de los bienes comunes.
- d. Actos que atenten contra las normas urbanísticas.
- e. Actos que atenten contra la función social de la propiedad.
- f. Actos que atenten contra la ecología.
- g. Actos que afecten la convivencia pacífica.
- h. Actos de insolidaridad.
- i. Actos de apropiación de bienes comunes.
- j. Actos que no respeten la dignidad humana.
- k. No respetar el debido proceso en todas las actuaciones los integrantes de los Órganos de dirección, administración y control.
- l. Incumplir los derechos, obligaciones, deberes y prohibiciones consignadas en el Reglamento.
- m. Los demás actos y acciones consignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia.

PARAGRAFO.- Los hechos, actos y actuaciones mencionados, no son óbice cuando se realizan con dolo para que el Administrador, los denuncie ante la autoridad competente, quien impondrá las medidas correctivas del caso dependiendo si la actuación es de tipo contravencional o penal, teniendo en cuenta que toda actuación dolosa de una persona debe ponerse en conocimiento de la autoridad respectiva, como lo determina la Constitución Nacional y el Código de Policía y Penal.

ARTÍCULO 22- SANCION DE EXPULSION.- Se contempla la sanción de expulsión del perro de la Copropiedad, sustentada en el incumplimiento por parte del dueño de las normas para tener una mascota en la Copropiedad, especialmente las relacionadas bajo la Ley 746 de 2002, previa aplicación de un debido proceso.

ARTÍCULO 23- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY Y EL REGLAMENTO.-

- **Publicación:** Publicación de la lista de los infractores con indicación del hecho o acto que origina la sanción.
- **Multas:** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de una expensa necesaria mensual, que sumadas no podrán superar o exceder 10 veces las expensas.

- Se consagra una multa del CINCUENTA POR CIENTO (50%) de una cuota de administración para los Copropietarios que no asistan a la asamblea de manera personal o por intermedio de apoderado legalmente constituido o que no alleguen una justificación de su inasistencia que deberá ser analizada y decidida por el Consejo de Administración.
- **Restricción al Uso y Goce de los Bienes Comunes No Esenciales:** Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.
- En el evento de actos y conductas punibles, son competencia de imponer las sanciones las autoridades respectivas según sus facultades.
- La expulsión del perro sustentada en el incumplimiento por parte del dueño de las normas para tener una mascota en la Copropiedad.

ARTÍCULO 24- GRADUACION DE LAS SANCIONES. Las sanciones según las obligaciones del reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, se aplicaran por parte del Consejo de administración graduando la conducta, reincidencia y debido proceso. En cualquier caso seran en su orden las siguientes:

- **POR PRIMERA VEZ. La amonestación verbal de carácter privado**, es el llamado de atención directa que se hace a la persona por la falta cometida contra régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, caso en el cual no se informará sobre la decisión sancionatoria a ninguna otra persona.
- **POR SEGUNDA VEZ. La amonestación escrita de carácter privado**, es el llamado de atención directa que se hace a la persona por la falta cometida contra régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, caso en el cual no se informará sobre la decisión sancionatoria a ninguna otra persona.
- **POR TERCERA VEZ.** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractorPor cuarta vez. Multa de 30 salarios mínimos diarios legales vigилantes.

PARAGRAFO 1.- Lo anterior, sin dejar de lado las demas sanciones o actuaciones de indole legal a que haya lugar.

PARÁGRAFO 2.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 25- ORDEN JERÁRQUICO PARA REPORTE DE CONDUCTAS VIOLATORIAS AL REGLAMENTO.- Las acciones o conductas que lleven un desconocimiento a las normas de convivencia o a las normas del reglamento de copropiedad, deberán ser reportadas por escrito al Administrador de la Copropiedad, quien

deberá dar traslado de esta novedad al comité de convivencia para la aplicación del procedimiento sancionatorio.

ARTÍCULO 26- PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y OTROS ACTOS Y ACTUACIONES.- El

incumplimiento de estas obligaciones de conformidad con la Ley 675 de 2001 hace acreedor al propietario tenedor o integrante de los órganos de dirección, administración, control o comisión responsable de las siguientes acciones:

1. Requerimiento escrito por parte del Administrador para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, otorgándole un plazo al infractor, el cual no puede ser superior a ocho (8) días.
2. Reacción inmediata de la Policía, por el llamado del Administrador o cualquier copropietario, de no acudir la autoridad, se debe iniciar una acción de cumplimiento de conformidad con la Ley.
3. Información al Comité de convivencia, para lo de su competencia, no es óbice para que no actúe el Administrador, Consejo de administración, la Asamblea de propietarios, o las autoridades, de acuerdo cada uno con su competencia.
4. Sanciones por parte de la Asamblea o el Consejo de Administración por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, contenidas en el Reglamento o en la Ley, definidas en el Artículo anterior, e igualmente pueden trasender a:
 - a. Ante el Alcalde como primera autoridad Policiva Municipal, de acuerdo a su competencia y normas, sean estas de carácter contravención al Código de Policía o de otro orden como las de las infracciones urbanísticas, afectación al domicilio, ocupación de hecho, perturbación a la posesión etc.
 - b. Acción Penal en caso de los presuntos delitos contra la fe pública, la moral, el orden social, la salubridad pública, la economía nacional, la integridad personal, a seguridad y tranquilidad pública, que afecten el patrimonio y demás tipificadas en el Código Penal y de procedimiento. Cualquier persona está en la obligación de denunciar las conductas punibles de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio, artículo 27 C.P.P.
 - c. Acción Civil para el resarcimiento de los daños y perjuicios individuales o colectivos, causados por las conductas punibles o no, en caso de acción penal la parte actora puede intentar la acción Civil.

ARTÍCULO 27- DEBIDO PROCESO.- La imposición de las sanciones respectivas, conlleva al agotamiento previo del debido proceso, el cual se ciñe a:

INVESTIGACIÓN FORMAL O INSTRUCTIVA:

La investigación formal o etapa instructiva, que será adelantada por el Comité de convivencia, comienza con la resolución de apertura de la investigación en la que a demás de ordenar la iniciación del proceso, se dispondrá a recibir declaración libre y espontánea, practicar todas las diligencias necesarias para el esclarecimiento de los hechos y la demostración de la responsabilidad o la inocencia de su autor y partícipes.

El término de la indagación no podrá exceder de un (1) mes calendario, contado desde la fecha de su iniciación. No obstante si se tratare de tres (3) o más faltas, o tres (3) o más personas investigadas, el término podrá extenderse hasta por dos (2) meses. Los términos anteriores podrán ser ampliados por el comité de convivencia, por causa justificada.

Vencida el término de indagación o antes si la investigación estuviere completa, el comité de convivencia pasará el expediente al consejo para que en el término de quince (15) días hábiles elabore y presente su concepto. Presentado dicho concepto, el Consejo dispondrá de igual término para decidir si califica con resolución de preclusión o resolución de cargos con la correspondiente imposición de sanciones en caso de ser necesario.

DESCARGOS:

La etapa de descargos se inicia con la notificación de la resolución de cargos al investigado o a su apoderado. A partir de este momento, el expediente quedara en la Administración, a disposición de la persona o personas acusado(os), por un término no superior a quince días hábiles, quien podrá solicitar las copias deseadas, valores que serán asumidos por quienes la soliciten.

La persona acusada rendirá descargos ante el Comité de convivencia, presentará las pruebas que considere convenientes para su defensa, las que se decretarán siempre y cuando fueren conducentes, pertinentes y necesarias. De oficio, el Comité de Convivencia podrá decretar y practicar las pruebas que considere necesarias y las demás que estime conducentes, las cuales se deberán practicar dentro del término de veinte (20) días hábiles.

Rendidos los descargos y practicadas las pruebas, según el caso, el Comité de Convivencia dispondrá del término de quince (15) días hábiles para presentar el proyecto de fallo, el Consejo de Administración, quien dispondrá de otros quince (15) días hábiles para su estudio y aprobación. El fallo será absolutorio o sancionatorio.

No se podrá dictar fallo sancionatorio sino cuando exista certeza fundamentada en plena prueba sobre el hecho violatorio de los principios y disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y las normas de convivencia contempladas en la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 28- IMPUGNACIÓN DE SANCIONES.- El propietario, tenedor o integrantes de los Órganos o comisiones, sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse dentro de los cinco (5) días, siguiente a la fecha de la comunicación, notificación o publicación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO 29- PUBLICIDAD DE LA SANCIÓN.- El Administrador como responsable de la notificación de la sanción a las personas involucradas en los hechos, deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Notificación personal (5 días después de firmada el acta en que consta la sanción)

2. Notificación por edicto (10 días, después de vencido el termino de notificación personal, debiéndose desfijarse una vez vencido el termino.)
3. El término para notificar la sanción personalmente, no puede ser superior a cinco (5) días calendario, a partir de la imposición de la sanción.
4. Deberá el administrador entregar copia completa del acta o actas en que consten la imposición de las sanciones al actor y sus partícipes.

ARTÍCULO 30- DURACIÓN DE LA SANCIÓN.-

1. **Multa:** La duración de la sanción de multa, no puede superar 2 veces el valor de una expensa necesaria ordinaria y tampoco al valor de 10 expensas comunes necesarias ordinarias, cuando sean sucesivas.
2. **Restricción al uso de Bien Común:** La duración de la sanción de restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales, no puede ser superior a 30 días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador. Impuesta por el Consejo de Administración o Asamblea de propietarios.

ARTÍCULO 31- INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES PARA SANCIONAR.-

Cuando algún integrante del Consejo de Administración, de la Asamblea General o del Comité de convivencia de Propietarios se encuentre involucrado con cualquier persona sujeta de investigación para sanción, se deberá de abstener de participar en la decisión de la sanción y los procesos de investigación y valoración. Así mismo al tener vínculos con los autores o partícipes, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero Civil.

ARTICULO 32- Las multas prestarán mérito ejecutivo y los usuarios renuncian al requerimiento previo para constituirlo en mora. Las multas serán cargadas en la cuota de administración.

PARÁGRAFO: Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes ceden el uso de dicha unidad a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario, por la violación de las leyes o este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente a este propietario, si no a las personas que con él conviven o que en su nombre ocupen la respectiva unidad.

ARTICULO 33- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Ley 640 de 2001

CAPITULO VI **DEUDORES MOROSOS**

ARTÍCULO 34- Se considera deudor moroso todo residente que incumpla la obligación de cancelar el valor de la cuota de administración, cuotas extraordinarias y/o multas.

ARTÍCULO 35- Se autoriza al administrador para contratar los servicios de un profesional de derecho que inicie proceso ejecutivo con el fin de lograr el pago de las cuotas atrasadas.

ARTÍCULO 36- Se realizará cobro ejecutivo a aquellos deudores morosos que consecutivamente incurran en mora de tres (3) cuotas o en multas morosas de dos (2) meses en adelante, el mismo mecanismo operará para las cuotas extraordinarias.

ARTÍCULO 37- Los deudores morosos de tres (3) cuotas vencidas, al igual que las personas sancionadas con multas, serán publicadas en lista que se fijará en cartelera.

PARAGRAFO: Las costas de los procesos prejuridicos y jurídicos serán asumidas por el copropietario que las generen.

PARAGRAFO 2: Todo copropietario que presente más de cuatro (4) cuotas en mora no podrá hacer uso de los bienes comunes no esenciales.

CAPITULO VII **FUNCIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS VIGILANTES DE PORTERIA**

ARTÍCULO 38- Las siguientes son las normas básicas que deben tener todas las empresas que laboren en la copropiedad como prestadoras de servicio de vigilancia en portería:

1. En todo momento el vigilante debe permanecer con el uniforme completo (kepis, corbata, revolver, calzado lustrado, etc.) y su incumplimiento será causal para amonestaciones frete a la empresa de seguridad.
2. Aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en la Copropiedad, para asegurar la tranquilidad de sus moradores.
3. La portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola.
4. En todo momento el vigilante de portería debe demostrar un alto grado de educación y buenos modales, ya que su oficio establece un puente obligatorio entre el visitante y el residente.
5. En portería sólo debe permanecer el vigilante encargado de esta zona. No debe permitir que frente a este sitio se realicen o se lleven a cabo acciones que deterioren o dé mala imagen de la Copropiedad.
6. El vigilante de portería atenderá el citófono, debiendo emplear un buen vocabulario y contestar: "portería a la orden, habla... NN". Para anunciar a los invitados, deberá reportarlos de la siguiente manera: "de parte del señor... o de parte de la señora...".
7. Sin excepción, todo visitante debe ser anunciado al apartamento donde se dirija.

- 8.** Las visitas que recibe el personal del servicio doméstico, no pueden permanecer ni en el área de portería, ni en las áreas comunes. Ellas atenderán a sus visitas en el apartamento donde trabajan, si el propietario así lo autoriza o en caso contrario fuera de la Copropiedad.
- 9.** Exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos. Elaborar el reporte en la planilla de visitantes, previa comprobación y autorización de ingreso por parte del propietario.
- 10.** El vigilante de portería, controlará la puerta de acceso a la Copropiedad, ésta siempre permanecerá cerrada y será abierta cuando así se requiera.
- 11.** El citófono sólo puede ser manipulado por el vigilante portero, Estos aparatos no son para llamadas personales sino para llamadas exclusivas de interés de los copropietarios, por lo tanto las comunicaciones deben ser breves.
- 12.** Nadie puede sacar ningún aparato eléctrico, muebles o enseres, si el responsable del apartamento no ha autorizado su salida por escrito dejando consignado en el libro de portería el objeto sacado, persona que lo hace y nombre de quien autoriza.
- 13.** Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros las revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia.
- 14.** Responder por la imagen de aseo y orden que la portería que debe ofrecer a los residentes y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona.
- 15.** Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden.
- 16.** Está prohibido dejar en la portería, paquetes, cajas, botellas, u otros objetos que puedan obstaculizar la movilidad en la misma.
- 17.** Por seguridad se recomienda no dejar ni llaves ni objetos de valor en la portería. En caso de hacerlo la Administración ni la Copropiedad se hacen responsables.
- 18.** El baño debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considera como una falta a las labores básicas del vigilante de portería.
- 19.** En las horas de la noche, las luces de portería y sus alrededores deben permanecer encendidas.
- 20.** Dejar por escrito todas las razones pendientes, para que el vigilante que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se le puedan presentar. Cualquier inconveniente que se presente

será responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado las respectivas consignas.

21. Los relevos del personal, deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el puesto debe llegar 15 minutos antes, para que pueda uniformarse, recibir consignas del puesto y evitar demorar a quien ya cumplió con su horario de trabajo. Por ningún motivo el vigilante saliente debe encontrarse vestido de civil en el momento en que llegue el reemplazo y menos aun realizar labores sin la indumentaria adecuada.
22. El vigilante debe reportar a la administración las novedades que se presenten en la copropiedad.
23. Está prohibido recibir dineros en la portería. Y si se dejan deberán hacerlo bajo la responsabilidad del copropietario que los deje.
24. Los traslados o trasteos de los apartamentos deben de ser controlados de acuerdo al procedimiento dados por la administración, sin omitir el respectivo paz y salvo.
25. Es indispensable aplicar en el trato con los habitantes del Edificio y sus visitantes, las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto. Queda prohibido en el lugar de trabajo mantener relaciones amistosas con el personal de labores domésticas y trabajadores del Edificio, en horas laborales.
26. Hacer cumplir la norma de prohibición que existe para propietarios y residentes, sobre el ingreso al edificio de elementos eléctricos, tales como altavoces, parlantes, columnas de sonido y en general instrumentos musicales de tipo orquesta o agrupación que por su alto nivel de volumen perturban la tranquilidad de los residentes sobre todo en horas de la noche.
27. El vigilante de portería, debe reportar de inmediato cualquier anomalía, de la siguiente manera: Durante el día al administrador y a la empresa de vigilancia, durante la noche a la empresa de vigilancia a través del radio teléfono.
28. Igualmente el vigilante, tendrá los teléfonos de aquellos contratistas que requieren para los trabajos que no tienen espera, tales como plomero, electricidad, etc., totalmente actualizados, de la misma manera hará parte de la lista el directorio del personal que labora en la Copropiedad. El vigilante de portería no debe cumplir órdenes que no sean impartidas por la administración.

PARAGRAFO: Ningún copropietario podrá llamar la atención a un empleado o personal al servicio de la Copropiedad. Siempre deberá canalizar la inconformidad con el administrador; si éste no satisface la inconformidad, deberá notificar por escrito al comité de convivencia para que sea escuchado y representado o acompañado ante el Consejo de administración quien será el que tomará la decisión. En todo caso el propietario tendrá el mismo derecho de invocar el análisis del caso por la asamblea general, siguiendo el mismo procedimiento del párrafo anterior.

CAPITULO VIII
EMPLEADOS DE OFICIOS VARIOS

ARTÍCULO 39- Las siguientes son las normas básicas que deben tener todas las empresas o personal que laboren en la Copropiedad como prestadoras de servicio de OFICIOS VARIOS de la Copropiedad.

1. Recoger de los residentes de la Copropiedad, los cartones, papel, plástico y envases dejados en los entresijos en las horas estipuladas en el cronograma de trabajo.
2. Informar y entregar oportunamente a la Administración cualquier anomalía detectada en su diario hacer dentro de la Copropiedad (personas extrañas, puertas o cerraduras abiertas o violentadas, etc.).
3. Limpiar y barrer zonas comunes, puntos fijos.
4. Mantener en completo orden los cuartos y baños puestos a su disposición.
5. Cumplir con las demás funciones que le sean asignadas e impartidas por la Administración.
6. Ejecutar sus labores conforme al programa implementado por la administración y su superior inmediato.
7. Entregar las llaves al portero y anotar en el libro foliado las novedades registradas durante el turno y la hora en que termina el turno.

ARTÍCULO 40- Las siguientes son las prohibiciones que deben tener todos los empleados de oficios varios que laboren en la copropiedad:

1. Presentarse al trabajo en estado de embriaguez o ingerir bebidas alcohólicas durante su jornada laboral.
2. Dormir durante el tiempo de trabajo.
3. Solicitar préstamos de dinero o artículos a los residentes de la Copropiedad.
4. Utilizar el teléfono o citófono para visitas personales.
5. Salir de la Copropiedad sin previa autorización de la administración.
6. Entablar relaciones personales de confianza excesiva con, habitantes o cualquier miembro de la copropiedad.
7. Permitir a personas ajenas a la Copropiedad guardar objetos en los cuartos de la administración o zonas comunes de la copropiedad.

8. Hacer mandados a los residentes fuera de la Copropiedad, y en caso tal el Propietario se hará responsable por cualquier perjuicio personal sobre el empleado o perjuicio para la Copropiedad.
9. Admitir durante su turno visitas de familiares, amigos o empleadas del servicio.
- 10. Suministrar información a desconocidos sobre las personas que viven en la Copropiedad.**
11. Efectuar arreglos sin conocimiento y previa autorización de la Administración a los distintos apartamentos o unidades inmobiliarias privadas de la copropiedad.
12. Ingresar a los apartamentos y realizar funciones que no le han sido asignadas dentro de ellos.
13. Si en horas distintas a las laborales se decide contratar alguna actividad especial o trabajo con algún Copropietario, no deberá hacerlo con el uniforme brindado por la Copropiedad y el contratante para este evento asumirá cualquier tipo de responsabilidad.

CAPITULO IX

GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS

ARTÍCULO 41- DE LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS.- Todo ocupante de la Copropiedad, deberá cumplir con todas las normas que permitan y faciliten una gestión integral de residuos, que tiene por objeto reglamentar ambiental y sanitariamente, la gestión de residuos generados por personas naturales o jurídicas. Por tal motivo, todos los ocupantes de la Copropiedad, deberán cumplir las normas emitidas por las autoridades sanitarias y ambientales, tendientes a desarrollar la GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS.

ARTÍCULO 42- OBLIGACIONES DEL GENERADOR DE RESIDUOS.- Son obligaciones del generador de residuos las determinadas a continuación.

- 1) Garantizar la gestión integral de sus residuos y velar por el cumplimiento de los procedimientos establecidos en un manual para tales efectos.
- 2) Velar por el manejo de los residuos hasta cuando los residuos peligrosos sean tratados y/o dispuestos de manera definitiva o aprovechados en caso de los mercuriales. Igualmente, esta obligación se extiende a los afluentes, emisiones, productos y subproductos de los residuos peligrosos, por los efectos ocasionados a la salud o al ambiente.
- 3) Garantizar ambiental y sanitariamente un adecuado tratamiento y disposición final de los residuos.

- 4) Diseñar un plan para la gestión ambiental y sanitaria interna de sus residuos conforme a los procedimientos exigidos por los Ministerios Ambiente y Salud, según sus competencias.
- 5) Capacitar técnicamente a sus empleados en las acciones y actividades exigidas para la gestión integral ambiental y sanitaria de sus residuos.
- 6) Obtener las autorizaciones a que haya lugar.
- 7) Realizar la desactivación a todos los residuos peligrosos infecciosos.

ARTÍCULO 43- GESTIÓN INTEGRAL.- La gestión de los residuos deberá hacerse, de acuerdo con los procedimientos exigidos por los Ministerios del Medio Ambiente y Salud, según sus competencias y conforme a la normatividad ambiental a fin de ejecutar y mantener la política ambiental concebida, el Administrador de la Copropiedad, deberá definir claramente los aspectos organizativos y administrativos consignándolos en un Plan de Manejo Integral de Residuos, documento que debe ser de libre acceso de consulta y fácil entendimiento. Dichos aspectos son:

1. Planeación y ejecución de actividades, medidas preventivas y correctivas de acuerdo a la política establecida.
2. Definición de presupuesto, responsabilidades, autoridades y tareas para cada grupo o individuo designado o sustituto en caso de ausencia.
3. Identificación y coordinación entre las diferentes áreas de actividad, la cual debe quedar claramente establecida y documentada.
4. Creación de equipos de acción ambiental y mejoramiento de la gestión.
5. Identificación de problemas actuales o potenciales.
6. Este plan de manejo integral, deberá ser presentado al consejo de Administración, quien lo aprobara según las necesidades de la Copropiedad.

ARTÍCULO 44- DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.- El incumplimiento de las obligaciones de los usuarios de la Copropiedad en materia de Gestión Integral de los Residuos dará lugar a la imposición de sanciones en este reglamento.

CAPITULO X

INCORPORACION Y REFORMAS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 45- INCORPORACIÓN.- Por entenderse incorporado el presente Manual en todos los actos o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, o se confiera la tendencia, el uso o el goce de los bienes que integran la Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia debe ejecutarse de buena fe y obliga no solo a lo que el

expresa, sino a todas las cosas que emanan de naturaleza de los derechos y obligaciones en el contenidas o que por ley pertenecen a ella, tanto para los propietarios, como para la asamblea, el consejo, el administrador y demás personas vinculadas a la administración y para los que a cualquier título detenten, usen gocen de los inmuebles que integran la Copropiedad.

ARTÍCULO 46- Toda modificación, adición o reforma al presente reglamento debe ser autorizada por la Asamblea de Copropietarios con el voto de las 2/3 partes de los asistentes o representantes.

El presente reglamento fue presentado y aprobado por la asamblea general de propietarios según consta en el Acta No. ---, del ---- de ----- de -----, y entra a regir en la Copropiedad a partir del ----- de ----- de-----.