

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H ETAPAS 1, 2 Y 3

MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCIÓN

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado y de todas las áreas comunes de la copropiedad.

Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal" de cada una de las copropiedades y en las que regulan la materia.

El derecho de los propietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en leyes un ambiente amable, limpio, saludable y estético. En pocas palabras, es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y garantizan la valorización de la propiedad.

Los residentes de CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. tienen derecho de usar las áreas comunes, como pasillos, salón comunal, parque, ascensores entre otros, siempre y cuando lo hagan según el destino de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás residentes. Atándonos a esto, los pasillos de acceso a los diferentes pisos y escaleras no se pueden usar como lugares de juego o para estacionar bicicletas, motos, coches, caminadores, colocación de matas ni se pueden usar los primeros pisos debajo de escaleras como depósitos de basuras, muebles o residuos de materiales de obra.

El presente Manual de Convivencia, define algunas normas de procedimiento interno dentro las zonas comunes y privadas, las cuales son importantes para el bienestar, comodidad y seguridad de los propietarios, funcionarios y visitantes; el incumplimiento podrá acarrear las sanciones definidas en este documento.

CAPÍTULO I

OBJETO, EFECTO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1o. Objeto y efecto: El objeto del presente manual es regular las conductas de los residentes de CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H., está basado en el régimen de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de dos mil uno (2001), en el que concurren DERECHOS Y OBLIGACIONES, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, así como la función social de la propiedad, para tal efecto este Manual se ocupa de lo siguiente:

1. Consagrar los derechos, obligaciones y prohibiciones de los titulares de derecho reales y ocupantes o moradores de las unidades privadas y zonas comunes que conforma "CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H."
2. Señalar los órganos de administración y del Comité de Convivencia, elegido en Asamblea General, indicando sus funciones.
3. Determinar las sanciones y su procedimiento, ocasionadas por el incumplimiento y/o violación a las normas aprobadas y vigentes que rigen para la Propiedad Horizontal.
4. Las disposiciones de este manual, fueron aprobadas en Asamblea General y conservarán el carácter de estricto cumplimiento so pena de acarreamiento de sanciones impuestas en el presente Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 2o. Normatividad: Se declaran incorporadas al presente Manual de Convivencia de "CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H."

" todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de 2001 y demás normas que lo modifiquen o adicionen así como las normas del Código de Policía (Ley 1801 de 2016), Ley 746 de 2002 Tenencia de mascotas, Ley 1335 de 2009, Antitabaco, así como las normas que se expidan posteriormente para reglamentarla. En este sentido, una vez sea aprobado el MANUAL DE CONVIVENCIA., de "CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H.I". Por la asamblea general quien es el órgano competente, su objeto será el de cumplir y hacer cumplir por intermedio del órgano competente elegido para tal fin. Cuando en el siguiente Manual de Convivencia de "CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H.I", no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicará en su orden lo siguiente:

1. Ley 675 de 2001 y las demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal que regulen casos o situaciones análogos.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.
3. Las disposiciones del Código Civil.
4. El Código de Policía definido por la Ley 1801 de 2016
5. Ley 746 de 2002 Ley de tenencia de mascotas
6. Ley 1335 de 2009 Antitabaco
7. La Jurisprudencia.
8. Los reglamentos de las zonas comunes que se relacionan a continuación:
 - a. Reglamento para el uso de parqueaderos
 - b. Reglamento del Salón Comunal
 - c. Reglamento del BBQ
 - d. Reglamento del Gimnasio
 - e. Reglamento de Salón de niños
 - f. Reglamento cancha de Squash

ARTÍCULO 3o. Definiciones: Para efectos del presente Manual de Convivencia de "CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. I", se establecen las siguientes definiciones:

Manual que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios y moradores del "LA CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. FASE I".

1. Cumplimiento de la ley 675 de 2001.
2. Cumplimiento del Código Nacional de Policía (Ley 1801 de 2016 y las normas que lo modifiquen y/o complementen).
3. Cumplimiento a la Ley 746 de Julio 19 2002, Tenencia de Mascotas
4. Cumplimiento a la Ley 1335 de 2009 Antitabaco
5. Cumplimiento al Reglamento para el uso de parqueaderos
6. Cumplimiento al Reglamento del Salón Comunal
7. Cumplimiento del reglamento del BBQ
8. Cumplimiento del reglamento del Gimnasio

CAPÍTULO II

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO.4o: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTÍCULO.5o: Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano y en este caso de cualquier copropietario y/o arrendatario están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

ARTÍCULO.6o: Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado y de todas las áreas comunales de la copropiedad.

ARTÍCULO 7o: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando no perturben la tranquilidad y escandalice con malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los copropietarios de CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H., la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. A continuación se plasman algunas normas contenidas en el Reglamento de propiedad horizontal, Código de policía y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

CAPITULO III

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS / RESIDENTES

ARTÍCULO.8o: Obtenida la calidad de residente de CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. además de los derechos consagrados para los copropietarios en la Ley, se tiene los siguientes:

1. Todos y cada uno de los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
3. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento de los derechos otorgados por la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
4. Exigir a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal (si lo hubiese) cuando un propietario así lo requiera o cualquier otra operación, en la forma indicada en el Reglamento de Copropiedad.
5. Gozar de los servicios y bienes comunes de la agrupación en los términos consagrados en este Reglamento, en los Reglamentos de Propiedad Horizontal y en las leyes y seguridad social.
6. A participar en las diferentes actividades promovidas por los órganos de Administración, salvo en aquellas en las cuales el derecho de participación esté limitado y reservado para los propietarios de las unidades privadas.
7. Ser informado oportunamente de la gestión de los órganos de Administración y participar de la finalización de los mismos a través de los órganos de control de la copropiedad.
8. Formular por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias a los órganos de Administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes y obtener pronta solución a los mismos.
9. Solicitar a los órganos de Administración la imposición de sanciones a las personas que contravengan las disposiciones o las normas privadas de la unidad, que vulneren sus derechos o los de la copropiedad.
10. Derecho a beneficiarse con el cumplimiento pago de los cánones o cuotas de administración de los servicios comunitarios actualmente existentes en la copropiedad y de los que en un futuro se establezcan, como el servicio de aseo, vigilancia, salones comunales, etc.
11. Efectuar los correspondientes trasteos, mudanzas o cambios según sean estos internos o externos con relación a la unidad y previo al lleno de los requisitos más adelante establecidos en este Reglamento.
12. Ser visitado por personas no residentes en la unidad, previo cumplimiento de los requisitos de la unidad.
13. Beneficios en los descuentos o facilidades que otorgue la asamblea general de copropietarios a través de la administración para el pago de expensas comunes.
14. Realizar obras o refacciones con autorización de la administración, para que esta conceda un permiso de entrada de obreros, materiales y realización de trabajos siempre y cuando estos cumplan con las normas técnicas preestablecidas por la administración.

15. Tener una seguridad total en sus haberes, en los bienes de uso común, inmuebles o bienes puestos bajo el cuidado de la vigilancia contratada para este fin.
16. Derecho a no ser molestado o recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o la de sus familiares.
17. A que sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación sin la debida atención que el sistema de construcción del conjunto requiere.
18. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamientos la unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.
19. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
20. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.
21. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.
22. Ser escuchado por el administrador en cualquier momento y/o por el consejo de administración con cita previa.

Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, sede social, BBQ, Gimnasio, cancha de Squash y salón de niños, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

CAPITULO IV

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS / RESIDENTES

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, sin perjuicio de las obligaciones establecidas por la Ley, e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal son también deberes de los residentes y visitantes de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. seguir las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTÍCULO.9o: Los propietarios, arrendatarios y residentes de cada apartamento y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTÍCULO.10°: El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus privilegios como dueño de su apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

ARTÍCULO.11°: Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO.12°: Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, podrán ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para ingresar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

ARTÍCULO.13°: El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.

ARTÍCULO.14°: Todos los apartamentos de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

ARTÍCULO.15°: Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ARTÍCULO.16°: Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del conjunto las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y Extraordinarias.
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación.
5. Cuidar prados y antejardines del conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
6. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y Administración.
7. Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
8. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
9. Participar en las campañas ecológicas, de seguridad, simulacros, etc., que programe la administración para beneficio de la comunidad.
10. Cancelar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias que le correspondan para el sostenimiento de la administración y conservación de todos los bienes comunes, la cual se liquidará de acuerdo al coeficiente de participación en la copropiedad.
 - a) Si el pago se efectúa dentro de los diez primeros días de cada mes, el copropietario tendrá derecho a un descuento del 10%, que para el efecto anualmente la asamblea de copropietarios aprobará.
 - b) La cuota de Administración se pagará sin descuento después del décimo día de cada mes calendario.
 - c) Se aplicarán los intereses moratorios según la tasa de interés máxima legal vigente aprobada por la superintendencia financiera para las cuotas ordinarias y extraordinarias.
 - d) Si la cuota de administración se deja de pagar por tres meses, el copropietario será considerado deudor moroso y perderá el derecho a hacer uso de los servicios comunes no esenciales.
 - e) Las cuotas de Administración que tengan noventa días (90) de vencimiento serán remitidas para su cobro jurídico, y todos los gastos, costos y agencias en derecho serán a cargo del deudor.
 - f) Los copropietarios morosos de las obligaciones del conjunto, no tendrán derecho a voto en las reuniones de asamblea a excepción, cuando se requiera el quorum del 70 por ciento.

ARTÍCULO. 17°: Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
3. Solicitar y obtener la autorización escrita del administrador y del consejo de administración.
4. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán a cargo de sus respectivos propietarios. Los que afecten o graven la totalidad del conjunto serán a cargo de todos los copropietarios en la proporción establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO V

NORMAS DE SALUBRIDAD ASEO Y ESTETICA

ARTÍCULO.18o: Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Las basuras se deben depositar en el cuarto de basuras, debidamente seleccionadas (vidrio, cartón y desechos biodegradables) empacadas en bolsas de plástico debidamente cerradas e identificables. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a los inmuebles. Tenemos que propender por la cultura del reciclaje. El todero del conjunto se encargará del aseo de los cuartos destinados para el efecto.
3. Depositar la basura únicamente en las canecas del cuarto de acopio, empacadas previamente en bolsas plásticas pequeñas para que quepan por las compuertas; deben estar bien cerradas para evitar así malos olores. Está prohibido dejar bolsas de basura en los corredores, jardines, parqueaderos o por fuera del cuarto de basura.

PROHIBICIONES.

No se permiten actos que atenten contra la higiene o la buena presentación del conjunto, tales como:

1. Arrojar por las cañerías domiciliarias comunales papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables y demás elementos similares.
2. Arrojar papeles y basuras en: zonas comunes, puertas de acceso a los torres de la Agrupación, puntos fijos o vías públicas aledañas a la agrupación, zonas comunes y parqueaderos.
3. Arrojar basuras o alimentos por las ventanas interiores o exteriores de los apartamentos o ventanas de los vehículos que circulen por la copropiedad.
4. Manchar, dañar o rayar las paredes, pisos y demás bienes del conjunto.
5. Arrojar basuras provenientes de los apartamentos en las canecas ubicadas a lo largo de las zonas comunes, ya que para tal efecto fue diseñado el cuarto de basura.
6. Los cuartos donde están los medidores del agua y bombas deben permanecer libres; está prohibido depositar en ellos cualquier clase de objetos, así sea en forma temporal.
7. Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal aún en forma temporal, por lo tanto no está permitido colgar o colocar ropa, objetos, tapetes, zapatos, etc., en los antejardines, porches, balcones, entradas, ventanas de la agrupación.
8. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas, diferentes a venta o arriendo del inmueble.

PARÁGRAFO 1. El cuarto de basura estará abierto de lunes a domingo las 24 horas del día para su funcionamiento.

Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, los sótanos y el parque infantil, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

PARAGRAFO 2. La disposición de los desechos de materiales utilizados en reparaciones locativas son responsabilidad del dueño del apartamento en donde se realicen dichas reparaciones; por lo tanto el citado copropietario o residente debe retirarlas de la agrupación, y en ningún caso dejarlas en el depósito de basuras o demás áreas comunes.

PARAGRAFO 3. El desconocimiento y/o incumplimiento a estas normas hará acreedor al infractor, quien incurrirá en multa equivalente a tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes "S.M.D.L.V" por cada infracción cometida.

CAPITULO VI NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO.19º: OBLIGATORIEDAD.

Los residentes, además de lo previsto en la ley, las normas que regulan la propiedad horizontal y el reglamento de propiedad horizontal, deberán observar las siguientes reglas de conducta so pena de hacerse acreedores a las sanciones pecuniarias fijadas en el presente Reglamento. Las reglas que se deben observar son:

- a) El Reglamento de Propiedad Horizontal dispone que el uso exclusivo de los apartamentos es para vivienda. Por lo tanto se prohíbe destinarlo para oficina, depósito, almacén, industria, comercio u otras actividades diferentes.
- b) No obstruir ni dificultar el paso a las instalaciones de los contadores de servicios públicos, cuartos de máquinas, escaleras, puertas, corredores, puntos fijos y demás vías de circulación.
- c) En caso de venta o transferencia del apartamento, arriendo usufructo, cesión y demás, el vendedor o cedente se obliga a comunicar por escrito con anticipación a la administración el nombre completo del nuevo propietario y/o residente así como los demás datos que lo identifiquen.
- d) No hacer perforaciones o excavaciones en los pisos o paredes comunes.
- e) No ingresar a la copropiedad ni mantener en ella objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, cilindros de gas ni ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, seguridad o salubridad de la agrupación.
- f) Está prohibido modificar las fachadas del Conjunto, colgar ropas, alfombras, cables, materas, zapatos y otros objetos o elementos similares en el exterior de paredes, puertas, ventanas, balcones o áreas de uso común de las Torres de la agrupación.
- g) No se debe instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos intensos u otros que incomoden a los demás residentes, que causen daños o interfieran en los servicios de la agrupación.
- h) No sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las ventanas, balcones, áreas libres o escaleras de las torres, ni arrojar basuras u otros objetos en las zonas comunes.
- i) Dentro del contrato de arrendamiento, comodato, usufructo, uso y similares que celebre el propietario, deberá incluir una cláusula en las que se exprese que el tenedor conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal e interno de la agrupación, a informar con antelación el nombre y demás datos del arrendador a la administración, a tener actualizados los nombres y teléfonos de quienes habitan el inmueble. Cualquier aviso o llamada de atención se notificará por el administrador al propietario y/o tenedor del apartamento.
- j) No ejercer ni propiciar dentro de las áreas comunes actos que atenten contra la moral, la higiene, la integridad, la seguridad, la armonía de los inmuebles y la tranquilidad de los demás residentes,
- k) No hacer en los apartamentos modificaciones o reformas arquitectónicas no autorizadas por las autoridades distritales, el reglamento de propiedad horizontal y la asamblea general de copropietarios.
- l) No está permitido instalar antenas de radio, televisión o cables de conducción en ventanas ni fachada frontal exterior ni interior de los edificios. La instalación de cualquier señal de televisión, radio, etc., debe coordinarse con la administración, la cual velará por lo aquí dispuesto para efecto de aprobación o sanción.
- m) Queda terminantemente prohibido quemar o almacenar pólvora, materiales inflamables, cilindros de gas y encender hogueras dentro de la agrupación. Guardar, aunque sea bajo el pretexto de formar parte de las actividades de los copropietarios o residentes sustancias húmedas o inflamables, corrosivas o tóxicas que representen peligro para la salud de los residentes o que generen humo o malos olores. La contravención a este precepto será sancionada con multa equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes y se pondrá en conocimiento de la autoridad competente.
- n) Los aparatos de sonido deben ser usados con volumen moderado, máximo 65 decibeles, de tal forma que no se moleste la tranquilidad de los vecinos. El incumplimiento a esta norma tendrá una sanción equivalente a: tres (3) S.M.D.L.V. por cada incumplimiento.
- o) Se prohíbe el uso de taladros, martillos y elementos de golpe sobre las paredes y pisos de los apartamentos en horas de 6:00 p.m. a 8:00 a.m., de lunes a viernes, sábados, antes de las 9 am y después de la 2 pm y domingos todo el día ya que por el sistema de construcción de la

agrupación, los ruidos producidos por dichos elementos son escuchados en toda las Torres, perturbando la tranquilidad de los residentes.

- p) Todo arreglo locativo a los apartamentos debe ser comunicado a la administración, para que verifique que dichas obras no derriben o demuelen muros estructurares, vigas etc.
- q) Cumplir estrictamente con las normas de urbanidad y respeto mutuo.
- r) Los residentes deben estar pendientes de la correspondencia personal que llegue a la recepción. La pérdida de vigencia de las cuentas de cobro, recibos de servicios y demás documentos en poder de la recepción será responsabilidad de los usuarios y/o residentes.
- s) Reparar de inmediato las humedades originadas en el apartamento. El afectado podrá dar aviso del hecho a la administración y esta intervendrá directamente para que se subsane el daño.
- t) No alterar la tranquilidad de los vecinos con zapatos que produzcan ruido, altavoces, cantares, ruidos de máquinas, de aparatos de sonido, televisión o limpieza, los cuales deberán limitarse al horario normal de uso de Lunes a Viernes de 8:00 AM — 7:00 PM y sábados de 8:30 AM a 1:00 PM y regularse en su intensidad a fin de que no sea motivo de perturbación.
- u) Se prohíbe hacer fiestas o reuniones que perturben la tranquilidad de los residentes de la agrupación.
- v) Queda prohibido utilizar las áreas comunes como baños públicos.
- w) No está permitido colocar matas o materas en los pasillos de las torres bajo ninguna circunstancia.
- x) No obstruir las circulaciones y áreas comunes con materiales, objetos, mercancías muebles, bicicletas, triciclos, motos, materas, etc., que afecten la estética de la agrupación o que impliquen molestias o perjuicios al libre tránsito.
- y) Se prohíbe el lavado de vehículos, motos y perros en los parqueaderos, zonas comunes o cualquier área interna de la agrupación.
- z) Los aparatos de sonido deben ser usados con volumen moderado, con máximo de 65 decibeles en el día y en la noche un máximo de hasta 55 decibeles de tal manera que no interfiera con la tranquilidad de los vecinos el incumplimiento de esta norma tendrá una sanción equivalente a tres (3) S.M.D.L.V Después del primer llamado de atención.

PARAGRAFO 1: Para los ítems del capítulo VI artículo XIX a, b, e, f, g, h, j, k, l, n, o, s, t, u, v, w, x, y, z. Se harán acreedoras a una sanción de tres (3) S.M.D.L.V por cada vez que se realice la conducta prohibida o restrictiva.

CAPITULO VII

NORMAS DE CIRCULACIÓN Y PARQUEO DE VEHICULOS

ARTÍCULO.20°: Uso de parqueaderos y otros bienes comunes:

1. Los parqueaderos que son de uso exclusivo de los propietarios. Estos podrán autorizar su uso si los parqueaderos de los visitantes estuvieren ocupados.
2. Los parqueaderos asignados a la vivienda podrán ser arrendados por sus propietarios exclusivamente a residentes del conjunto y es obligatorio informar esta novedad a la administración.
3. En todo caso y sin excepción alguna no podrá tener otro destino en cuanto a su uso.
4. Los parqueaderos de los visitantes son para uso exclusivo de los mismos y no podrán ser ocupados por los residentes, caso fortuito que la situación lo amerite en caso de uso.

ARTÍCULO.21°: Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos:

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.
2. Lavar los vehículos excepto limpiar o polichar.
3. Arrojar desperdicios al piso.

4. Suprimir el tubo de escape de gases
5. Hacer uso del pito en cualquier circunstancia.
6. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
7. Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, el administrador deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
8. Sobrepassar las líneas limítrofes o líneas de otros parqueaderos.
9. Activar la alarma de su vehículo cuando esta esté defectuosa o súper sensible.
10. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los carros.
11. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, entre otros, y en especial materiales inflamables y explosivos.
12. Se prohíbe el parqueo de vehículos automotores en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.
13. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
14. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del conjunto es de 10 kilómetros por hora y con las luces encendidas para evitar accidentes.

PARAGRAFO: El incumplimiento de normas anteriormente descritas, le hará acreedor de una sanción estipulada en tres (3) S.M.D.L.V. por cada vez que se incurra en la conducta descrita como prohibida o restrictiva.

ARTICULO.22°: CONTROL DE VEHICULOS DE RESIDENTES: Es obligación de los residentes utilizar las tarjetas de acceso vehicular, las cuales contienen el número del apartamento, torre, numero del garaje. Cuando ingrese el vehículo debe usar la tarjeta de acceso, así como a la salida sin excepción alguna.

PARÁGRAFO 1: Es obligación de los residentes entregar la información del vehículo que le solicite la administración por medio del personal de vigilancia para la actualización del libro de vehículos que está en la recepción de la agrupación, donde debe estar registrado, las placas, apartamento, torre, número de garaje, etc.

PARÁGRAFO 2: Las personas que extravíen la ficha deben solicitar una autorización provisional a la administración y cancelar su costo para obtenerla nuevamente; exigiendo el recibo que la remplazará provisionalmente mientras se repone ésta.

ARTÍCULO.23°: PARQUEO DE VEHÍCULOS RESIDENTES: Los funcionarios de vigilancia verificarán que el vehículo parqueado se encuentre en el sitio asignado para su estacionamiento. En caso contrario se requerirá verbalmente al residente para que corrija el parqueo. Si no surte efecto dicho requerimiento, el administrador hará un llamado de atención escrito al residente infractor. De persistir en su conducta, se hará acreedor a una sanción pecuniaria equivalente a dos (2) S.M.D.L.V. por cada día de permanencia en el parqueadero erróneo, que será imputada al valor de la cuota de administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción. Si el infractor no es propietario, arrendatario o residente, la sanción pecuniaria también corresponderá a dos (2) S.M.D.L.V, Sí el infractor no pague la multa dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación, corresponderá cancelarla al residente o al copropietario que dio el visto bueno o autorización para su ingreso.

PARAGRAFO: Los vehículos de residentes solo podrán hacer uso de su parqueaderos privados, se prohíbe el uso de zonas comunes para el estacionamiento de vehículo, el incumplimiento a esta norma acarrrara una sanción de tres (3) S.M.L.D.V

ARTÍCULO.24°: RETIRO DE VEHICULOS: Ningún vehículo podrá ser retirado del parqueadero de residentes por personas distintas a su propietario o conductor habitual. En casos especiales podrán retirar el vehículo mediante autorización escrita del dueño acompañada con la respectiva tarjeta de propiedad.

ARTÍCULO.25°: La seguridad de las bicicletas o triciclos dejados en los sitios de parqueo y en cualquiera de las áreas comunes, es de exclusiva responsabilidad del propietario o residente, ya que ni la administración ni la empresa de vigilancia prestadoras de servicios dentro de la unidad responderán por lo allí dejado, teniendo en cuenta que los parqueaderos son uso exclusivo de vehículos automotores o motocicletas en su defecto.

ARTÍCULO.26°: PARQUEADEROS DE VISITANTES. Para el uso de estos parqueaderos es necesario que el visitante deje un documento personal y reclame una ficha en la recepción, la cual deberá ser devuelta a la salida del vehículo. El tiempo máximo de parqueo es de cuatro horas si al término de éste tiempo no es retirado se hará acreedor a una multa de un (1) S.M.D.L.V.

PARÁGRAFO 1: Si un vehículo visitante ocasiona daños internos a la edificación o a vehículos estacionados en la agrupación, tales daños deberán ser cubiertos por el causante de los mismos ó por el residente que autorizó su ingreso.

ARTÍCULO.27°: DERECHO Y USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES.- Los parqueaderos determinados para vehículos de visitantes, únicamente serán utilizados por los visitantes de propietarios.

PARÁGRAFO 1: Los residentes usuarios de parqueaderos privados podrán parquear su vehículo en los parqueaderos de visitantes y comunales, hasta por 2 horas como tiempo máximo, únicamente en caso del acceso de personas enfermas o discapacitadas y descarga de mercados y materiales. El desconocimiento o incumplimiento a estas normas hará acreedor al infractor a la multa y o sanción pecuniaria equivalente a un (1) S.M.D.L.V. por cada hora adicional, que será imputada al valor de la cuota de administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción. La copropiedad no se hace responsable por la seguridad de los vehículos que dejan en el parqueadero externo de visitantes.

ARTÍCULO.28°: CONTAMINACIÓN AUDITIVA: Se prohíbe el uso de equipos de sonido, pito y bocina, de los vehículos dentro de la agrupación, salvo en caso de extrema necesidad.

CAPITULO VIII

NORMAS PARA ENTRADA O SALIDA DE ENSERES Y BIENES MUEBLES

ARTÍCULO.29°: Además de lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, todo trasteo general para ingresar o salir del conjunto, el propietario debe tener autorización escrita de la oficina de administración con copia a la portería lo cual debe realizarse con (3) días de anticipación, determinando el día y la hora en que se efectuará el trasteo y haber cancelado las cuotas de administración hasta el mes en que se efectuó la mudanza; así mismo se debe dejar un depósito equivalente a diez (10) S.M.D.L.V Este depósito será rembolsado una vez el administrador verifique que no se ha causado daño a las zonas y demás bienes de la agrupación. En caso de daño se descontará del depósito la parte correspondiente. Si la cuantía del daño es superior al depósito, el propietario o residente deberá cancelar el excedente. En caso de renuencia el valor será sumado a la cuota de administración inmediatamente siguiente.

PARAGRAFO 1: El administrador y los vigilantes quedarán ampliamente facultados para vigilar la operación de trasteos y tomar las medidas necesarias en bien de la agrupación.

ARTÍCULO.30°: Para la entrada o salida de bienes muebles y enseres de la agrupación (TRASTEOS) se deberá obtener el correspondiente PAZ Y SALVO de la administración, donde conste que el interesado no adeuda suma alguna a la agrupación.

ARTÍCULO.31°: No se autoriza la salida de la agrupación de empleados, obreros u otras personas diferentes a los residentes con equipajes, maletas, electrodomésticos, bicicletas, equipos, etc., sin la correspondiente autorización escrita del propietario y/o residente responsable. Si el elemento es de propiedad del visitante este deberá registrarlo a la entrada y salida del mismo en un libro de registro.

ARTÍCULO.32°: Los horarios autorizados para realizar trasteos serán los siguientes: lunes a Viernes de 8 am a 5 pm y sábados de 8 am a 1 pm. No se permitirán trasteos los domingos y días festivos por ningún motivo. El incumplimiento a lo anterior lo hará acreedor a una multa equivalente a cuatro (4) S.M.D.L.V., los cuales serán descontados del depósito de trasteo.

CAPITULO IX

NORMAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO.33°: El propietario o residente que se ausente por más de dos (2) días, decide si avisa o no por escrito a la administración, con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble para que en caso de eventuales emergencias, roturas de tuberías, cortes del sistema eléctrico y demás puedan ser atendidas oportunamente. Es obligación tener actualizados sus datos en el registro de copropietarios.

PARAGRAFO 1. En caso de ser requerido, deberá dejar por escrito a la administración las personas autorizadas que pueden entrar por aseo, revisión, control o permanencia, y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia, ya que esta información debe quedar registrada en la portería. Para el efecto la administración llevará un libro de control permanente.

Adicionalmente se deben tomar las siguientes medidas entre otras, al dejar los apartamentos solos así:

1. Dejar bien cerradas todas las ventanas del apartamento.
2. Dejar cerrados los registros de agua, fogones, grifos, válvulas del gas.
3. No dejar encendidos electrodomésticos, velas, veladoras y demás elementos que impliquen riesgos para su seguridad y la de los habitantes de la Agrupación.
4. Dejar en posición de apagado los tacos de la luz.

ARTÍCULO.34°: VIGILANCIA DE APARTAMENTOS. La vigilancia y seguridad interna de los apartamentos está a cargo de cada residente. Para tal efecto se recomienda instalar cerraduras de seguridad y protección en las puertas de acceso a los apartamentos y depósitos y asegurarse de que éstas permanezcan cerradas. Toda puerta que se cambie deberá guardar armonía con las demás de la agrupación.

ARTÍCULO.35°: Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su apartamento, ejecutar oportunamente las reparaciones de su bien y permitir el acceso de la administración al apartamento toda vez que sea necesario, indispensable o urgente realizar cualquier trabajo de interés común. El incumplimiento a lo anterior le hará acreedor a una multa de 5 (cinco) S.M.D.L.V.

ARTICULO.36°: El único acceso o salida del conjunto es la portería.

ARTÍCULO.37°: Todo niño menor de doce (12) años de edad, para poder abandonar el conjunto deberá ir acompañado o ser autorizado expresamente por sus padres o tutores.

ARTÍCULO.38°: Los vehículos en el parqueadero deberán quedar bien cerrados, con sus respectivos seguros y alarma. Se recomienda no dejar nada a la vista dentro de los vehículos ya que ni la administración ni la empresa de vigilancia se hará responsable de ningún objeto dejado dentro de los mismos y deben ser parqueados en posición de salida (reversa).

PARAGRAFO 1. Está prohibido dejar al cuidado de los porteros, paquetes, maletines, dineros, joyas, llaves etc., que distraiga sus funciones principales y tampoco es su responsabilidad el cuidado de los niños. La administración no se hace responsable por ninguno de los anteriores elementos dejados en la portería.

ARTÍCULO.39°: No abrir la puerta a extraños que toquen directamente sin haber sido previamente anunciados por el citófono. De ocurrir esta situación, debe llamar inmediatamente al vigilante de turno de la portería.

ARTÍCULO.40°: Está permitida la entrada a los apartamentos de domicilios, estos deben ser confirmados por los residentes para autorizar la entrada de los mismos y avisar en portería, se debe portar el chaleco identificando su calidad de domiciliarios, sin cascos ni elementos que no permitan su identificación rápidamente en el momento en que salgan. Así mismo se prohíbe el ingreso de vendedores ambulantes. Para los apartamentos que no tengan línea telefónica el residente deberá bajar a la recepción por el domicilio.

ARTICULO 41. Sin excepción el ingreso de visitantes y de personas que realicen labores de servicio domestico, serán autorizados por el propietario o residente y estarán bajo su responsabilidad.

PARAGRAFO 1. El copropietario que utilice servicio doméstico contratado por días debe autorizar su ingreso en la portería por escrito, indicando que días específicos se le permitirá el ingreso así como el nombre y apellido, documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad y avisar la fecha en que se prescinda de este servicio. Cualquier cosa que se desee sacar del conjunto por el personal doméstico debe tener autorización escrita del dueño, de lo contrario no se permitirá retirar nada.

ARTÍCULO.42°: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en la agrupación, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que todos los visitantes ya sean ocasionales y recurrentes sean previamente autorizados a través del citófono de la portería, el ingreso al respectivo apartamento a la familia que se pretende visitar; el portero constatará que quien concede la autorización de ingreso sea alguno de los residentes del inmueble.
2. No se permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, promociones, busetas, taxis, carros escolares, droguerías, lavanderías, lava alfombras, etc., a la agrupación.
3. El portero podrá requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico, previa autorización de los residentes del inmueble.
4. No se permitirá entrar a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Las personas de las empresas de los servicios públicos tienen que ser acompañados por el personal de las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
5. Al espacio de recepción de la vigilancia (casilleros) sólo podrán tener acceso el personal de la administración. Se solicita advertir a las empleadas de servicio no permanecer en la portería. Así como también el uso del intercomunicador de la misma sin excepción alguna.
6. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la administración.
7. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena.
8. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, llaves, joyas y dineros de otras personas, ya que la administración no se hace responsable de estos elementos.
9. El citófono se debe usar para asuntos relacionados con el acceso al conjunto y control de vigilancia.

ARTÍCULO.43°: Se prohíbe acometer obras que impliquen modificaciones internas que atenten contra la solidez de la edificación y el diseño de las fachadas del conjunto como:

1. Elevar nuevos pisos en la última planta.
2. Recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones o instalación de maquinaria.
3. Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que aprobará el consejo de administración.
4. Hacer huecos de cavidad en los muros estructurales. El propietario que realice cualquier mejora en su apartamento que implique el ingreso de personal operativo, debe informar por escrito indicando nombres, número de cédula y las fechas programadas de ingreso para el control de la portería. El portero revisará diariamente los paquetes, maletines o bolsas que este personal ingrese o retire. Los escombros y basuras producto de estos trabajos deben ser coordinados directamente entre el propietario y empresa de basura para su recolección, no está permitido dejarlos en el cuarto de basuras.

ARTÍCULO.44°: Cuando el residente vaya a sacar electrodomésticos o paquetes del apartamento, debe identificarse plenamente o si es por intermedio de un tercero autorizarlo debidamente por escrito. Si tiene deudas pendientes con la administración debe solicitar la autorización por escrito de la misma.

ARTÍCULO.45°: Se debe colaborar con la vigilancia para evitar riñas, o casos que atenten contra la seguridad, la tranquilidad, la salud, las buenas costumbres de los residentes y la conservación de los bienes del conjunto.

ARTÍCULO.46°: Está prohibido ingerir licor y fumar en la portería y ofrecerle a los vigilantes.

CAPITULO X

**NORMAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES Y BIENES DE USO
COMUN**

ARTÍCULO.47°: Del proceder en las zonas comunes.

- 1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, sociales, jardines y parqueaderos.
- 2. Se prohíbe talar árboles, prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes de la agrupación.
- 3. Todos los residentes de la agrupación deben cuidar las instalaciones comunes como son las zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, parqueaderos, etc.
- 4. Todos los niños menores de ocho (8) años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos. En caso que se encuentren solos será responsabilidad de los padres lo que pueda ocurrir.

ARTÍCULO.48°: Los propietarios de unidades privadas y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

OBLIGACIONES:

- 1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte de la agrupación.
- 2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del conjunto.
- 3. Evitar que la zona de acceso peatonal sean destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de las personas que la transitan o que se impide el libre tránsito de los residentes o de los visitantes de la agrupación.
- 4. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.

ARTÍCULO.49°: PROHIBICIONES

- 1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
- 2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
- 3. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del conjunto, sin autorización previa del consejo de administración o de la administración.
- 4. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
- 5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso del conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas, así como en zonas comunes de uso exclusivo.

6. Abrir la toma de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la administración y realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos, de gas, etc. sin la debida autorización de la administración y/o de la empresa de Servicios Públicos.
7. No se permite juego de fútbol, béisbol, voleibol, basquetbol y similares, montar en bicicleta, patineta, triciclo, patines, monopatín, tablas y demás elementos similares en prados, jardines, caminos peatonales internos, zonas de acceso, zonas verdes, sótanos, ascensores, parqueaderos y áreas comunes en general.
8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro de la agrupación.

PARAGRAFO: El desconocimiento o incumplimiento a éstas normas lo hará acreedor a una multa de tres (3) S.M.D.L.V. Por cada vez que se cometa la conducta prohibida o restrictiva.

ARTÍCULO.50°: DAÑOS OCASIONADOS POR VEHÍCULOS A BIENES DE USO COMÚN O DE TERCEROS. Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones de la agrupación o a bienes de terceros, será informado a la administración quien en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado, acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño y procederá a realizar la reparación. El valor o costo le será imputado al valor a pagar con la cuota de administración del mes siguiente a la ocurrencia del hecho. Ahora bien si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, este podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin reiniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

CAPITULO XI

PROHIBICIONES Y SANCIONES RELEVANTES AL USO DE LOS LUGARES DE ESPARCIMIENTO COMÚN

ARTÍCULO.51°: Las siguientes son las prohibiciones y sanciones respecto del uso de las zonas comunes:

1. Queda prohibido el porte de armas de cualquier naturaleza estando el salón alquilado y en cualquier clase de evento en cualquier horario.
2. Se prohíbe que los invitados externos a una reunión o evento recorran las áreas comunes.
3. Se prohíbe que los invitados externos a una reunión o evento permanezcan en calidad de visita dentro de los automóviles.
4. Se prohíbe el consumo de licor, en las áreas comunes.
5. El servicio adicional del salón social, el servicio sanitario y la cocina serán complementarios del alquiler, quedando entendido que quien reserva será responsable del aseo, inventario y de los daños ocasionados.

PARÁGRAFO 1 .RESPONSABILIDAD POR EL USO DEL SALON: La persona contratante responde con el depósito de garantía por los daños materiales o casos fortuitos que se presentan y que sean ocasionados por los asistentes a la reunión, así como el manejo de la música y el extralimitarse con el horario estipulado. El contratante también se hace responsable por el comportamiento de sus invitados y se compromete a permanecer en el salón durante el tiempo que dure el evento, ejerciendo el control necesario para que los asistentes permanezcan dentro de las instalaciones estipuladas en el contrato de alquiler. El desconocimiento o incumplimiento de lo anterior le hará acreedor a una multa de tres (3) S.M.D.L.V los cuales se descontarán del depósito de garantía.

PARÁGRAFO 2. INVENTARIO: El contratante recibe y entrega las instalaciones, los muebles enseres y equipos por inventario escrito y firmado por las partes. Las fechas de recibo y entrega se estipulan en la solicitud y contrato de alquiler. El inventario verificado y firmado por los interesados forma parte integral del contrato.

CAPITULO XII

NORMAS PARA EL USO DEL SALON SOCIAL

ARTÍCULO.52°: OBJETIVO PRINCIPAL: Establecer las normas que faciliten su pacífico goce, procurando en todo momento su conservación, mantenimiento y servicios óptimos de todos los elementos que lo conforman.

ARTÍCULO.53°: OTROS OBJETIVOS: Permitir a los residentes el uso del salón para eventos sociales, actividades culturales y recreativas.

ARTÍCULO.54°: NORMAS GENERALES: El uso y goce de los salones sólo será para propietarios o arrendatarios que se encuentren a paz y salvo por cualquier concepto, este uso tendrá como límite las 00:00 a.m.

ARTÍCULO.55°: CONTRATACIÓN DEL SALON: Antes de adelantar la contratación del salón, el contratante deberá conocer las normas establecidas en este reglamento para que pueda responder por las obligaciones, sanciones y prohibiciones que conlleva el alquiler del mismo:

1. La persona ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler del salón social es la administración.
2. Las solicitudes deben ser recibidas por la administración mínimo con 15 días de anticipación a la fecha del evento. La adjudicación de la sede quedará sujeta a la disponibilidad de la misma.
3. No se alquilará la sede social para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso con fines de lucro, ni para reuniones políticas.
4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar la sede social mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto, ya sea la Administración o cualquier otro rubro o por habersele impuesto sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO.56°: PROCEDIMIENTO PARA EL ALQUILER: Presentar a la administración la solicitud escrita en el formato suministrado con 15 días de antelación a la celebración del evento; en este formato el solicitante debe suministrar todos los datos requeridos en el mismo, so pena de no ser tomada en cuenta la solicitud si no es diligenciada correctamente.

ARTÍCULO.57°: SUSPENSIÓN DEL EVENTO SOCIAL: Es indispensable avisar por escrito la NO utilización del salón social en la fecha convenida, con un mínimo de (10) diez días de anticipación a la celebración del evento, con el fin de poderlo adjudicar a otro solicitante y tener derecho a la devolución del depósito. En caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

ARTÍCULO.58°: CONTRATACIÓN Y FORMA DE PAGO: El contrato se elabora de acuerdo a los valores y demás datos establecidos en la solicitud de alquiler de salón. Estos se deberán cancelar mínimo 5 días antes de la fecha del evento en la cuenta corriente a nombre de la agrupación, por cuanto la administración no recibe efectivo por este concepto, con el fin asegurar la reserva. La falta de cancelación de estos derechos y depósito en las fechas previstas será causal de suspensión de la elaboración del contrato por parte de la administración, quien podrá adjudicar la sede a otras personas que tengan solicitud escrita para ese día y hayan cumplido con los requisitos exigidos.

ARTÍCULO.59°: INGRESO DE INVITADOS: El contratante se compromete a suministrar a la administración, la lista de las personas asistentes con 24 horas de anticipación a la realización del evento, con el fin de controlar el ingreso. Sin este listado en la portería no se permitirá su ingreso.

ARTÍCULO.60°: VIGILANCIA Y CONTROL: Por razones de seguridad para los residentes y asistentes a los eventos que estacionan sus vehículos fuera del conjunto, es conveniente contratar por cuenta de los arrendatarios del salón, el servicio de vigilancia adicional que se requiera ya que la administración no se responsabiliza por nada de lo que le pase a los vehículos.

PARAGRAFO 1: El uso de los parqueaderos de visitantes el día del evento estará limitado al 50% de su capacidad. El otro 50% se requiere para el uso de los visitantes a la agrupación.

ARTÍCULO.61°: RESPONSABILIDAD POR EL USO DEL SALON: La persona contratante responde con el depósito de garantía por los daños materiales o casos fortuitos que se presentan y que sean ocasionados por los asistentes a la reunión, así como el manejo de la música y el extralimitarse con el

horario estipulado. El contratante también se hace responsable por el comportamiento de sus invitados y se compromete a permanecer en el salón social durante el tiempo que dure el evento, ejerciendo el control necesario para que los asistentes permanezcan dentro de las instalaciones estipuladas en el contrato de alquiler.

ARTÍCULO.62°: INVENTARIO: El copropietario o arrendatario recibe y entrega la sede social mediante un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo, escrito y firmado por las partes. Las fechas de recibo y entrega se estipulan en la solicitud y contrato de alquiler. El inventario verificado y firmado por los interesados forma parte integral del contrato. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de tres (3) S.M.D.L.V, que podrán descontarse del depósito de garantía o en su defecto cobrados en la cuota de administración siguiente. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero, con el fin evitar el pago de la multa anterior.

ARTÍCULO.63°: RECAUDOS Y DESTINACIONES: El destino de estos recaudos será para invertir en mejoras del salón, en equipos mobiliarios para los mismos y en su mantenimiento. De ser necesario para gastos o inversiones diferentes deberán ser aprobados por la asamblea general de copropietarios.

ARTÍCULO.64°: TARIFAS: El costo del alquiler del salón será el equivalente a (8) S.M.D.L.V. y el horario será de 9 am a 00:00. Se cancelará una suma equivalente al valor del alquiler como depósito, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento. Cabe aclarar que el único responsable de la sede social y el comportamiento de los invitados son el propietario o arrendatario que alquila el salón

PARÁGRAFO 1: VIGILANCIA: La vigilancia de los vehículos parqueados en el exterior será un costo que tendrá que asumir el arrendador del salón

PARÁGRAFO 2: ASEO: El contratante debe asumir la tarifa de aseo la cual corresponderá a (2) S.M.D.L.V y deberá cancelarlo antes de la reunión.

PARÁGRAFO 3: DEPOSITO DE GARANTIA: Junto con el pago del alquiler el usuario dejará un depósito de 8 (ocho) S.M.D.L.V., en efectivo como garantía, por los posibles daños que se puedan presentar. Se hará la devolución respectiva de este depósito a la entrega del salón, si no sucede ningún percance; o si no existió incumplimiento a algunas de las normas establecidas, de lo contrario se descontarán los daños ocasionados o multas, y el saldo si lo hubiere se entregará al contratante. Si los daños sobrepasan el valor del depósito, la administración iniciará el cobro del valor en la cuota de administración del mes siguiente. Previendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 2 salarios mínimos vigentes, el arrendador de la sede deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a seis meses. Los valores de alquiler, depósito y aseo serán incrementados anualmente de acuerdo al porcentaje del incremento del salario mínimo fijado por el gobierno nacional.

ARTÍCULO.65°: El usuario debe tener en cuenta que las actividades en el salón por su ubicación perturban la tranquilidad de los residentes, de tal manera, las reuniones o eventos se realizarán dentro del horario pactado en el contrato del alquiler. SIN EXCEPCION, ninguna reunión se prolongará más allá de las cero horas (00:00 am).

ARTÍCULO.66°: DERECHOS PARA USO DEL SALON SOCIAL:

- a) Todos los copropietarios, arrendatarios o residentes tendrán derecho al uso del salón social siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por cualquier concepto con las cuotas de administración. Este derecho lo ejercerá el ocupante de la propiedad privada a cualquier título.
- b) El salón social será de uso exclusivo para los copropietarios, arrendatarios o residentes para eventos familiares.

ARTÍCULO.67°: OBLIGACIONES PARA USO DEL SALON SOCIAL: Son obligaciones del contratante las siguientes:

1. Conocer y cumplir el presente reglamento.
2. Diligenciar a tiempo la solicitud de alquiler.
3. Pagar en las fechas establecidas, los derechos de alquiler y depósito.
4. Cumplir estrictamente el horario contratado y niveles de ruido permitido.
5. Recibir y entregar el salón y sus equipos en las fechas pactadas.
6. Ejercer el control adecuado para que los asistentes a la reunión permanezcan dentro del salón y no ocupen otras áreas comunes o se mantengan dentro de los automóviles.
7. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
8. Mantener bajo el volumen de los equipos de sonido de manera que no perturbe la tranquilidad de los residentes.
9. Usar correctamente las instalaciones de la cocina, baños y salón en general.
10. Vigilar el comportamiento de sus invitados para prevenir cualquier escándalo o riña dentro de las instalaciones de la agrupación.
11. Queda prohibido el porte de armas de cualquier naturaleza dentro de la agrupación.
12. Las medidas de seguridad son de entera responsabilidad del contratante quien tiene la obligación de velar por el comportamiento de sus invitados y el uso correcto de las instalaciones durante su permanencia en la agrupación.

PARAGRAFO 1: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido, y se hará acreedor a una multa de 3 (tres) S.M.D.L.V.

ARTÍCULO.68°: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON SOCIAL: Las sanciones para este tipo incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso del salón social hasta por seis meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho del uso hasta por un año.
3. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.

ARTÍCULO.69°: En concordancia con el Código Nacional de policía, el presente manual de convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales, Título XIII Capítulo II de la citada normatividad. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones estipuladas en el reglamento, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

CAPITULO XIII

REGLAMENTO CANCHAS DE SQUASH

CANCHAS: Las canchas de Squash están destinadas únicamente a la práctica de esta disciplina deportiva, para uso de propietarios y residentes, observando la reglamentación internacional y nacional respectiva.

IMPLEMENTOS Y ROPA A UTILIZAR:

- a) Vestir camisetas y pantalones cortos o pantalón de sudadera, apropiados a la práctica deportiva.
- b) Usar zapatos de goma suela amarilla o suela que no manche el piso
- c) Utilizar únicamente pelotas suaves de Squash.
- d) Usar únicamente raqueta de Squash
- e) Es recomendable usar lentes protectores

HORARIO DE USO Y/O TIEMPO DE JUEGO:

- a) El horario de uso de las canchas será desde las 5:00 AM hasta las 9:00 PM
- b) La reserva y asignación de turno la debe solicitar únicamente los propietarios o residentes, en la Administración, quien le entrega un tiquete con fecha, hora de turno y valor cancelado en los siguientes horarios: Lunes a Viernes de 8:00 AM a 5 PM, Sábado de 8:00 AM a 11 AM, los días festivos no hay atención.
- c) El turno de juego, será con previa reserva o por orden de llegada, teniendo que estar presente al menos uno de los jugadores, durante el período de espera. De existir otra pareja esperando, y de no haber llegado el compañero de juego de la persona que está en turno, esta tiene derecho a estar 30 minutos practicando si así lo desea o ceder su turno a la pareja que está esperando.
- d) El tiempo de juego será de 45 minutos, cuando se trate de juego de parejas (dos personas) y de 60 minutos cuando se trate de tres personas que estén rotando entre sí. Los tres jugadores deben estar presentes en el momento que se inicie el turno.
- e) El tiempo de juego de parejas doble (cuatro personas) es de 90 minutos, los cuales pueden ser usados por las parejas en juego y por otras parejas en espera para rotar.
- f) En caso de que la pareja saliente de jugadores, no complete su turno, la pareja entrante tendrá derecho a disfrutar el tiempo de luz restante, más su turno de juego.
- g) No se podrá hacer reserva de más de dos turnos consecutivos a menos que no se tenga reserva alguna.
- h) El valor de los turnos será el siguiente: \$ 5.000 para tiempo de 45 minutos, \$ 6.000 para tiempo de 60 minutos y \$ 7.000 para tiempo de 90 minutos

USUARIOS MENORES DE EDAD: Los jugadores menores de 15 años, pueden hacer uso de la cancha siempre y cuando estén acompañados de un adulto.

INVITADOS:

- a) Los invitados podrán hacer uso de las canchas únicamente en compañía de un propietario o residente y deberán además cumplir con este reglamento
- b) Para dar mayor oportunidad de juego a los residentes no se permitirá que las dos canchas estén ocupadas por residentes e invitados.

OTRAS OBSERVACIONES:

- a) Queda terminantemente prohibido fumar e ingerir bebidas alcohólicas en el área de la cancha de Squash. Así como también producir ruidos molestos mientras se practique el deporte.
- b) De encontrarse una cancha en mantenimiento el Comité de Squash junto con la Administración harán girar instrucciones para darle mejor oportunidad a los jugadores. (Ejemplo: en vez de jugar 45 minutos, se bajaría el tiempo a 30 minutos)
- c) Todas las sugerencias reclamos y opiniones deben ser canalizadas por escrito a través del Comité de Squash y Administración para que este las pase a través del Consejo para su respectiva revisión y decisión.
- d) Los propietarios o residentes deben estar a paz y salvo por todo concepto con el conjunto para hacer uso de las canchas
- e) Si el propietario o residente solicita los elementos de juego (raquetas, bolas, gafas protectoras) se responsabiliza de su uso y deben regresarlos en el mismo estado en que los recibió, al igual que el estado de la cancha
- f) La Administración debe llevar una planilla para ejercer control y responsabilidad en la entrega y recepción de las canchas de squash y elementos de juego si requieren, para lo cual se establece el siguiente control y horario: de 8:00 AM a 5:00PM de lunes a viernes, debe realizar toda la logística la Administración, y para horario diferente a este (noche y días festivos) la labor la debe realizar la compañía de vigilancia a través del coordinador. La Administradora al día siguiente debe recibir por parte de la compañía de vigilancia los tiquetes de las personas que utilizaron las canchas y confrontar con las planillas

- g) g) Los propietarios, residentes y visitantes que utilicen las canchas, aceptan el presente reglamento y riesgos en la práctica de este deporte

VIOLACIONES AL REGLAMENTO Y DAÑOS A LAS INSTALACIONES: Cualquier violación a este reglamento, el propietario o residente será sancionada por él término de 6 meses para volver a utilizar las canchas, y si hay daños debe asumir la totalidad del valor del mantenimiento o compra de los elementos dañados

RESPONSABILIDADES: El Administrador es el encargado de hacer cumplir este reglamento y los propietarios y residentes tienen el deber de contribuir a detectar y denunciar las irregularidades, de modo que permitan a la Administración y Consejo, aplicar las sanciones que cada caso amerite.

PARAGRAFO 1: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido, y se hará acreedor a una multa de tres (3) S.M.D.L.V.

(SE RECOMIENDA SOLICITAR LOS TURNOS CON TIEMPO EN LA ADMINISTRACION)

CAPITULO IX

NORMAS PARA LA TENENCIA DE ANIMALES

REGULACIÓN SOBRE TENENCIA DE ANIMALES. De conformidad con la Ley 1801 de julio de 2016 y su decreto reglamentario y el acuerdo 36 de 1999 del Consejo de Bogotá D.C. La tenencia de animales especialmente la tenencia de perros en la AGRUPACION DE VIVIENDA MAZUREN 1 ETAPA, se reglamenta a continuación:

En las zonas comunes de la agrupación, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos definidos por el Código de Policía como potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

La tenencia al interior de las unidades residenciales de animales como: Perros, gatos, conejos, etc., requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitarios de alimentos y custodia, sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general o para el propio animal, por lo que su tenencia se registrará por las siguientes normas:

ARTÍCULO.69°: En concordancia con el Código Nacional de policía, el presente manual de convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales, Título XIII Capítulo II de la citada normatividad. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones estipuladas en el reglamento, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO.70°: Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados

ARTÍCULO.71°: Está prohibido a los copropietarios y/o residentes la tenencia de perros de razas que atenten o pongan en riesgo la integridad de los mismos habitantes, tales como: DOBERMAN, ROTTWEILLER, PASTOR ALEMAN, PITBULL, BOXER y otros considerados peligrosos.

ARTÍCULO.72°: Sólo se permitirán razas de perros no agresivos que no atenten contra la seguridad siempre y cuando los propietarios cumplan con las siguientes obligaciones:

- a) Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación

antirrábica. El cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas a la administración de la agrupación.

- b) Responsabilizarse de educar a su mascota, recoger y colocar en el lugar indicado los excrementos cada vez que su perro lo necesite.
- c) El animal no podrá pasearse solo por el conjunto, siempre deberá estar acompañado de una persona adulta y responsable quien lo llevará con su collar de seguridad.
- d) En caso de encontrar deambulando solo al animal dentro de la agrupación por más de dos veces, y que se escuchen ladridos continuos por encontrarse solos los animales, se llamará a la ASOCIACION DEFENSORA DE ANIMALES para que se haga cargo de este.

ARTÍCULO.73 Se permitirá la presencia de ejemplares caninos que sirvan como guías o como acompañantes de su propietario o tenedor, dicha mascota tendrá un collar que indique el nombre del animal, torre, apartamento y el número telefónico de su propietario. Cada perro deberá estar registrado en la administración, con la información necesaria para asignarle un carnet.

ARTÍCULO.74 Los propietarios de las mascotas permitidas, deben sacarlos fuera del conjunto para hacer sus necesidades, cabe anotar que queda completamente prohibido sacar las mascotas a la zona verde interna del conjunto (parque de niños) y las zonas comunes en general.

ARTÍCULO.75°: Se prohíbe dejar los perros y mascotas fuera del apartamento amarrados a puertas, ventanas exteriores y balcones. Estos animales deberán permanecer dentro de las unidades de vivienda únicamente.

ARTÍCULO.76°: Es responsabilidad de cada dueño del animal toda acción perjudicial realizada por ellos y la violación en cuanto a suciedad, malos olores, ruidos, transmisión de enfermedades y agresión a terceros. La multa para el propietario del animal que incurra en este tipo de faltas será impuesta acorde con lo estipulado en el código de policía.

ARTÍCULO.77°: Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las sanciones estipuladas en el reglamento y en el código de policía.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos, trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con el artículo 117 la ley 1801 de 2016 y demás legales vigentes, cuando se desplacen por las zonas comunes de la agrupación.
4. Se prohíbe dejar hacer a las mascotas necesidades fisiológicas en las zonas comunes del conjunto, y llegado el caso el propietario deberá recoger, limpiar y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en el espacio público.
5. El ingreso y salida de mascotas deberá hacerse únicamente por la puerta vehicular y no por la peatonal.
6. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.

PARAGRAFO 1: Los vigilantes de la agrupación se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al conjunto, sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma estos podrán informar a la administración el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios de la agrupación.

ARTÍCULO.78°: En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas se dará aviso a las autoridades competentes y el propietario será sancionado así:

- a) Por no portar la trailla una multa de un (1) S.M.D.L.V.

- b) Por no portar bozal en el caso de los ejemplares definidos anteriormente una multa de dos (2) S.M.D.L.V.
- c) Por no portar el respectivo permiso definido por la Ley 1801 de 2016, en el caso de los ejemplares antes definidos una multa de dos (2) S.M.D.L.V.
- d) Por dejar el ejemplar canino solo deambulando por las zonas comunes un (1) S.M.D.L.V.
- e) Por dejar al ejemplar realizar necesidades fisiológicas en el área de pastos, jardines, parqueaderos, ascensores y las zonas comunes del conjunto dos (2) S.M.D.L.V.
- f) Por ingresar por una puerta diferente a la vehicular un (1) S.M.D.L.V.

CAPITULO X

NORMAS PARA EL USO DE LOS ASCENSORES

ARTÍCULO.79°: Los Ascensores son aparatos diseñados para el transporte de personas, los cuales están fabricados para soportar hasta 600 kilogramos únicamente, es decir hasta máximo 8 personas.

ARTÍCULO.80°: Está prohibido que los niños jueguen dentro de los ascensores. Cualquier accidente que se presente por omisión de esta norma, será responsabilidad propia de sus padres.

ARTÍCULO.81°: Solo se podrán transportar cosas o aparatos livianos siempre y cuando no excedan 600 kilogramos. Los daños que se llegaran a presentar serán pagados por el copropietario responsable y podrán ser cargados a la cuenta de cobro de administración del mes siguiente

ARTÍCULO.82°: El mantenimiento de estos artefactos estará a cargo de la administración, gastos que se deben incluir dentro del presupuesto anual.

ARTÍCULO.83°: Está prohibido pegar avisos, escribir mensajes grotescos rayar y botar basura dentro de los ascensores; la sanción para los niños y/o adultos que incurran en esta falta grave, será la asistencia obligatoria a un curso de buena conducta para vivir en comunidad, el cual programará la administración, de igual manera se le hará pintar el ascensor o se le cobrarán los daños ocasionados al adulto o al padre del hijo contraventor.

ARTÍCULO.84°: El uso del ascensor por parte de las mascotas es responsabilidad de su dueño y para ello debe garantizar el aseo e higiene de la cabina. En caso de incumplimiento será impuesta una sanción equivalente a tres (3) S.M.D.L.V.

CAPITULO XI

DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO.85°: DEFINICIÓN: Organismo conciliador de la propiedad horizontal de LA CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H., este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en actas, suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.

El comité de convivencia se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses y sesionará con la mitad más uno de los integrantes y extraordinariamente cuando se presenten casos que requieran de su inmediata intervención y podrá ser convocado por sus integrantes, de los cuales se nombrará a uno de ellos como presidente del mismo, de la misma manera el secretario del Comité de Convivencia será el Administrador.

ARTÍCULO.86º: FUNCIONES:

1. Concilia los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la agrupación o entre ellos y la administración, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.
2. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el comité de convivencia intentará conciliación entre las partes y no hacer justicia por mano propia.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
4. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el código nacional de policía de Bogotá.
5. Además de las funciones anteriormente descritas, se tendrán como funciones del comité de convivencia las siguientes relacionadas con el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo:
 - a) Recibir y dar trámite a las quejas presentadas en las que se describan situaciones que puedan constituir acoso laboral, así como las pruebas que las soportan.
 - b) Examinar de manera confidencial los casos específicos o puntuales en los que se formule queja o reclamo, que pudieran tipificar conductas o circunstancias de acoso laboral, al interior de la propiedad
 - c) Escuchar a las partes involucradas de manera individual sobre los hechos que dieron lugar a la queja.
 - d) Adelantar reuniones con el fin de crear un espacio de diálogo entre las partes involucradas, promoviendo compromisos mutuos para llegar a una solución efectiva de las controversias.
 - e) Formular un plan de mejora concertado entre las partes, para construir, renovar y promover la convivencia laboral, garantizando en todos los casos el principio de la confidencialidad.
 - f) Hacer seguimiento a los compromisos adquiridos por las partes involucradas en la queja, verificando su cumplimiento de acuerdo con lo pactado.
 - g) En aquellos casos en que no se llegue a un acuerdo entre las partes, no se cumplan las recomendaciones formuladas o la conducta persista, el Comité de Convivencia Laboral, deberá remitir la queja a la Procuraduría General de la Nación, tratándose del sector público. En el sector privado, el Comité informará a la alta dirección de la empresa, cerrará el caso y el trabajador puede presentar la queja ante el inspector de trabajo o demandar ante el juez competente.
 - h) Presentar al consejo de administración las recomendaciones para el desarrollo efectivo de las medidas preventivas y correctivas del acoso laboral, así como el informe anual de resultados de la gestión del comité de convivencia laboral y los informes requeridos por los organismos de control.
 - i) Elaborar informes trimestrales sobre la gestión del Comité que incluya estadísticas de las quejas, seguimiento de los casos y recomendaciones, los cuales serán presentados al consejo de administración
6. Funciones del Presidente del Comité de Convivencia:
 - a) Convocar a los miembros del Comité a las sesiones ordinarias y extraordinarias.
 - b) Presidir y orientar las reuniones ordinarias y extraordinarias en forma dinámica y eficaz.
 - c) Tramitar ante la administración de la entidad pública o empresa privada, las recomendaciones aprobadas en el Comité.

d) Gestionar ante el consejo de administración, los recursos requeridos para el funcionamiento del Comité.” (Resolución 652 de 2012, artículo 7).

7. Funciones del Secretario del Comité:

- a) Recibir y dar trámite a las quejas presentadas por escrito en las que se describan las situaciones que puedan constituir acoso laboral, así como las pruebas que las soportan.
- b) Enviar por medio físico o electrónico a los miembros del Comité la convocatoria realizada por el presidente a las sesiones ordinarias y extraordinarias, indicando el día, la hora y el lugar de la reunión.
- c) Citar individualmente a cada una de las partes involucradas en las quejas, con el fin de escuchar los hechos que dieron lugar a la misma.
- d) Citar conjuntamente a las partes involucradas en las quejas con el fin de establecer compromisos de convivencia.
- e) Llevar el archivo de las quejas presentadas, la documentación soporte y velar por la reserva, custodia y confidencialidad de la información.
- f) Elaborar el orden del día y las actas de cada una de las sesiones del Comité.
- g) Enviar las comunicaciones con las recomendaciones dadas por el Comité a las diferentes áreas o partes interesadas
- h) Citar a reuniones y solicitar los soportes requeridos para hacer seguimiento al cumplimiento de los compromisos adquiridos por cada una de las partes involucradas.
- i) Elaborar informes trimestrales sobre la gestión del Comité que incluya estadísticas de las quejas, seguimiento de los casos y recomendaciones, los cuales serán presentados al consejo de administración.

ARTÍCULO.87º: MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados de LA CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. y los órganos de control mencionados en el reglamento, en razón de la aplicación o interpretación de este manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir al Comité de convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en la agrupación, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignaran en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité que participación será ad-honorem.

ARTÍCULO.88º: 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.

PARAGRAFO 1. Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar superior o igual a tres copropietarios.

PARAGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARAGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciones o complementen.

CAPITULO XII

REGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO.89°: DE LAS SANCIONES. El incumplimiento de un copropietario, arrendatario o de una persona dependiente del mismo de una o varias de las disposiciones de este Reglamento Interno le hará acreedor de las sanciones estipuladas en el mismo.

ARTÍCULO.90°: Las sanciones pecuniarias a que serán acreedores los infractores del presente Reglamento Interno irán desde un (1) a ocho (8) (S.M.D.L.V), las sanciones o multas que no se les haya establecido un valor será impuesto por el voto del 70% de los miembros del Consejo de Administración y constará en el Acta de la reunión del Consejo en que sea impuesta.

PARÁGRAFO 1o- El Consejo de Administración determinará la política en cuanto al monto de la sanción para cada infracción, a menos que se haya especificado en este Reglamento. Las sanciones deben estar estipuladas en el Reglamento para poderse aplicar.

PARÁGRAFO 2o- El Consejo de administración revisará la política de sanciones anualmente, y hará ajustes de acuerdo a cambios en el S.D.M.L.V. y S.M.M.L.V., y tomando en cuenta la experiencia y las necesidades de la agrupación.

ARTÍCULO.91°: Para aplicar sanciones se seguirán los siguientes procedimientos, siempre y cuando no exista la sanción monetaria definida en el presente Manual de Convivencia:

1. Comprobación del hecho mediante queja escrita de un copropietario o residente, observación directa de la Administración y/ o registro ante las cámaras de seguridad de la copropiedad.
2. Se formulará amonestación por escrito dirigida al infractor, especificando el período dentro del cual se debe corregir el comportamiento o hecho comprobado.
3. Si no se ha respondido a la amonestación dentro del período especificado, se formulará la segunda y última amonestación por escrito para los efectos pertinentes.
4. Vencido el período de cumplimiento de la segunda amonestación, el Consejo procederá a considerar la imposición de la(s) sanción(es).
5. Debe oírse en descargos al infractor ante el consejo de administración, para poder tomar la decisión de imposición de sanciones.
6. Se garantizará la claridad del proceso y el derecho a la defensa.
7. Si el infractor no corrige su comportamiento, la administración puede proceder al trámite judicial o policivo según el caso.

CAPITULO XIII

CONDUCTAS OBJETO DE SANCION

ARTÍCULO.92°: Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, las siguientes:

1. Por cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Por producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o tenedores.
4. Por producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores.
5. Por afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.

7. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento.
8. Faltar el respeto a los porteros o personal de administración.

PARAGRAFO 1: Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedores, administrador o integrante del consejo de administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del consejo de administración o asamblea general de propietarios.

CAPITULO XIV

ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCION

ARTÍCULO.93°: INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
4. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera de las cajas de almacenamiento.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

ARTÍCULO.94°: INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del consejo de administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. El ejercicio de prácticas abortivas.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores en zonas comunes.
8. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el código nacional de policía y el código de policía de Bogotá.

ARTÍCULO.95°: INCOMODAS: Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia y el consejo de administración como:

1. La emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, etc.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.

4. Se prohíben las reuniones escandalosas, las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado.
5. A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalaciones eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio, televisión y video.
8. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole domestica ocasione ruido molesto al vecino, entre las seis de la tarde 6:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 8:00 a.m. del día Lunes.
9. El juego de fútbol, béisbol, voleibol, básquetbol y similares, montar en bicicleta, patineta, triciclo, patines, monopatín, tablas y demás elementos similares en prados, jardines, caminos peatonales internos, zonas de acceso, zonas verdes , sótanos .ascensores , parqueaderos y áreas comunes en general.
10. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes y zonas comunes de uso exclusivo.
11. Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
12. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público, así como en las zonas comunes de uso exclusivo.
13. Las actividades incomodas contrarias al uso y destino del apartamento.
14. Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores o poseedores generados por la intolerancia, mala educación irrespeto hacia los derechos de los demás.
15. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad, salvo permiso de la asamblea general de propietarios.
16. Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles solamente deben tener cortinas
17. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.

ARTÍCULO.96°: PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.
7. Colorar matas o materas o cualquier objeto que pueda obstaculizar el libre tránsito en cualquiera de las zonas comunes como pasillos, escaleras y demás.

ARTÍCULO.97°: DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o al consejo de administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro.

Almacenar grandes cantidades de sal o cualquier otra sustancia que tenga los mismos efectos.

ARTÍCULO.98°: PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o el consejo de administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional y Distrital, el régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

CAPITULO XV

SANCIONES

ARTÍCULO.99°: Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales deberán ser aprobadas por el Consejo de administración después de efectuar el procedimiento indicado en el artículo 7 del presente estatuto, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta:

1. Amonestación personal o escrita.
2. Amonestación pública en cartelera.
3. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común como salones y parqueaderos de visitantes.
4. Multas que oscilarán entre un (1) a dos (2) S.M.M.L.V según la gravedad de la falta.
5. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el código Nacional de Policía.

PARAGRAFO 1. La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 10% por cada vez.

PARAGRAFO 2. Luego de un atraso de tres o más cuotas de sanciones, pasarán a cobro pre jurídico previa comunicación. Por atraso en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias se cobrará un interés mensual correspondiente a la tasa máxima legal vigente.

CAPITULO XVI

CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO.100°: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que ajuste a las normas que rigen la agrupación si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superiores, cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumada no podrán exceder de 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones sociales.

ARTÍCULO.101°: Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

1. Oficiarle al propietario o tenedor por parte de la administración, para que su conducta que infringe la Ley o el Reglamento se corrija y se apreste a las normas.
2. Indicándole el plazo para solucionar unilateralmente su conflicto o controversia.
3. De no corregir la conducta y vencerse el término, la Administración deberá comunicarlo al Consejo de Administración, si es de su competencia para que aplique las sanciones respectivas.
4. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la expensa común mensual que le corresponde a la unidad privada y que sumadas todas no pueden exceder 10 veces el valor de las expensas.
5. Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales.

PARAGRAFO 1. Es de resaltar y explicar que el incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias, no es otro que el incumplimiento del contrato denominado Propiedad Horizontal, en aplicación al título I del artículo 1494 al 1766 del Código Civil. Sobre obligaciones.

PARAGRAFO 2. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.

PARAGRAFO 3. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Todo persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado.

CAPITULO XVII

PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LA SANCION

ARTÍCULO.102°: Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente proceso:

1. El comité de convivencia: formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho punible o conducto objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, de igual manera indicará el plazo para la respuesta.
2. El consejo de administración en plazo similar, evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
3. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el consejo de administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante la misma junta quien tiene tres días para resolver la sanción a aplicar.
4. Agotado el recurso anterior el sancionado podrá acudir durante los ocho días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la asamblea general, en donde se definirá en forma definitiva. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del código de procedimiento civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por la administración quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

CAPITULO XVIII

EJECUCION DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO.103°: La administración será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral XVIII del presente reglamento, la administración podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado de la administración o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO. 104°: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS. El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XIX

ORGANOS DE ADMINISTRACION, REPRESENTACION Y VIGILANCIA-FUNCIONES

ARTÍCULO.105°: El conjunto tendrá los siguientes órganos de Administración:

1. Asamblea General de Copropietarios.
2. Consejo de Administración.
3. Administrador.
4. Auditor o Revisor Fiscal.

ARTÍCULO.106°: La asamblea general de copropietarios, es la máxima autoridad del conjunto y como tal tiene además de las funciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad las siguientes:

1. Elegir anualmente los miembros del consejo de administración o revocar su mandato por causas justificadas y en reuniones extraordinarias y elegir los nuevos miembros.
2. Aprobar el presupuesto de gastos, las mejoras, reparaciones y modificaciones sustentadas mediante programas o proyectos.
3. Las demás que sean necesarias y las que no estén asignadas a otros órganos o dignatarios, administrador o miembros del consejo de administración.
4. Elegir anualmente el comité de Convivencia

CAPITULO XX

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTÍCULO.107°: El Consejo de Administración estará conformado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes entre quienes se distribuirán los cargos de Presidente, Vicepresidente, Tesorero (Vocales).

ARTÍCULO. 108°: Para ser elegido miembro del consejo de administración de la agrupación se requiere ser propietario residente, estar a paz y salvo en todo concepto con la administración u otros compromisos adquiridos con la agrupación o aprobados por la asamblea y no tener llamados de atención por convivencia.

ARTÍCULO.109°: Las decisiones del consejo de administración se tomarán y adoptarán válidamente con el voto de la mayoría de sus miembros, dejando constancia en el acta correspondiente. Será obligación de los elegidos como miembros del consejo, asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias para las cuales fuesen citados.

PARÁGRAFO 1: El consejo de administración deberá fijar su propio reglamento para deliberar y decidir, ciñéndose a la ley, el reglamento de propiedad horizontal y este Manual de Convivencia.

ARTÍCULO.110°: El consejo de Administración ejecutará y cumplirá las siguientes funciones además de las previstas en el reglamento de propiedad horizontal:

1. Supervisar el trabajo de la administración observando la naturaleza de su contratación.
2. Ordenar gastos hasta por la suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales vigentes en lo no previsto en el presupuesto, siempre y cuando sean de carácter urgente para el conjunto, con la posterior información a la asamblea general.
3. Propiciar la Integración y buenas relaciones entre los residentes, ejecutando para el efecto las actividades que estime procedente sin perjuicio de que no se afecten las partidas pre-establecidas para estas actividades.
4. Presentar para aprobación de la asamblea, la planta de personal requerida para el conjunto.
5. Buscar la cooperación de entidades oficiales o privadas, para el desarrollo de programas, actividades, obras o proyectos que sean de interés y beneficio de la comunidad.
6. Las demás de su naturaleza, las provistas en el reglamento de propiedad horizontal y demás normas tendientes al logro del bienestar de los residentes y el progreso de la agrupación.

ARTÍCULO.111°: Para el mejor cumplimiento de estas funciones el consejo de administración y la administración deben consultar o asesorarse de personas expertas en cada campo, área o profesión, teniendo en cuenta preferencialmente los profesionales copropietarios de la agrupación.

PARÁGRAFO 1: La labor realizada en el Consejo no es remunerada, por lo anterior se exonera del pago para la utilización de las canchas de squash, BBQ, Salón Comunal, siempre y cuando se encuentren al día en Administración y que acudan y tengan compromiso de asistencia a las reuniones de consejo con una participación activa.

CAPITULO XXI

DE LA ADMINISTRACION

ARTÍCULO.112°: El Administrador es el mandatario de la copropiedad y como tal debe cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal, el reglamento interno de la agrupación y las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea y el consejo de administración. Toda gestión que adelante la administración en nombre y representación de la Copropiedad debe tener el visto bueno del Consejo de administración y debe ser informada posteriormente a la asamblea.

PARÁGRAFO 1: La administración tiene como funciones primordiales las siguientes:

- 1. Hacer cumplir las decisiones adoptadas por la asamblea y el consejo de administración.
- 2. Ejecutar las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los bienes de uso común.
- 3. Colaborar con el consejo de administración en la determinación de conductas y actuaciones susceptibles de multas o sanciones por infringir el reglamento interno y que no estén estipuladas en este documento, para la aprobación de la asamblea general.
- 4. Las demás funciones que la ley, el reglamento de propiedad horizontal y demás normas concordantes le señalen.

ARTÍCULO.113°: ASESOR LEGAL- La administración buscará asesoría que le indique a los copropietarios las normas básicas o aspectos a seguir en la solución de diferencias que surjan en:

- 1. Constitución — Derecho de tutela individual o en conjunto contra el constructor por defecto en áreas privadas y/o comunes.
- 2. Legislación de la propiedad horizontal- Considerando que el Administrador actúa en representación de la propiedad horizontal según el artículo 32 del Decreto Reglamentario 1365/86.

ARTÍCULO. 114°: La administración contará, con la asesoría del Contador y del Revisor Fiscal (Si lo hubiese), que indicarán los aspectos a tener en cuenta.

- 1. Legislación tributaria- Asesoría en lo que respecta a retención en la fuente, IVA, rete fuente etc.
- 2. Legislación contable- Normas vigentes, controles presupuéstales, balances, forma de presentación de comprobantes de pago, tramites de facturas, consignaciones bancarias, inversión de reserva legal, imprevistos, causación en los ítems presupuéstales, etc.

CAPITULO XXII

DISPOSICIONES VARIAS

Créese el comité Asesor de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. integrado por profesionales de todos las áreas y especialidades, residentes del conjunto, para lo cual se deben inscribir en la administración, su función será de servir de órgano consultivo del consejo de administración y administrador en los asuntos que requieren conocimientos específicos. Este trabajo es voluntario y sin remuneración.

ARTÍCULO.115°: Las decisiones de los órganos de Administración de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H. adoptados válidamente obligan a todos los copropietarios y/o residentes y será título claro, legal y exigible que presten mérito ejecutivo.

ARTÍCULO.116°: Las disposiciones contenidas en este manual y en el reglamento de Propiedad Horizontal son de obligatoriedad y estricto cumplimiento para los residentes de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H..

ARTÍCULO.117°: Cuando un residente, familiar o visitante esté violando lo dispuesto en este manual o en el reglamento de Propiedad Horizontal se le hará saber verbalmente su indebido proceder para que lo subsane inmediatamente. Si no obstante lo anterior se persiste en la violación de los citados reglamentos, se impondrá la respectiva sanción, que en firme se pasará a la hoja de vida del respectivo apartamento y se hará efectiva la respectiva sanción de multa cuando fuere el caso, enviando cuenta de cobro al residente en el apartamento correspondiente.

CAPITULO XXIII

**METODOS PARLAMENTARIOS PARA LAS REUNIONES DE LAS ASAMBLEAS
GENERALES**

ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO.118°: Solo tendrán derecho a voto los copropietarios que se hallen en pleno goce de sus derechos de conformidad con la ley y los estatutos.

ARTÍCULO.119°: La sesión será presidida inicialmente por el presidente o vicepresidente del Consejo de Administración. La Asamblea escogerá sus dignatarios para que con ellos continúe la reunión.

ARTÍCULO.120°: Cada copropietario y/o apoderado tendrá derecho a un (1) voto por cada unidad propia o representada. Las Decisiones se adoptarán por la mayoría de votos, la mitad más uno, salvo en los casos que establecen los estatutos y la legislación, estas podrán verificarse a solicitud de cualquier propietario.

ARTÍCULO.121°: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano.

ARTÍCULO.122°: Las personas que hayan obtenido la palabra deben indiciar su nombre, número de unidad privada y número de torre.

ARTÍCULO. 123°: Cada copropietario y/o apoderado podrá intervenir hasta por dos (2) veces sobre el mismo asunto, con un tiempo máximo de tres (3) minutos por intervención, estas se harán en el orden de inscripción que llevará el secretario de la asamblea para participar en el debate. El termino de duración de las intervenciones podrá ampliarse si así lo estima la Asamblea.

ARTÍCULO. 124°: Todo proyecto de resolución, acuerdo o proposición deberá presentarse por escrito a la presidencia de la Asamblea.

ARTÍCULO.125°: Mientras alguien este interviniendo en uso de la palabra, no podrá ser interrumpido por nadie, solo por el presidente del debate y esto cuando se esté saliendo del orden o las circunstancias así lo ameriten.

ARTÍCULO.126°: Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar diálogo con el (ella). La exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones inútiles y lenguaje ofensivo y violento.

ARTÍCULO.127°: Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, pueden delegar en otro copropietario o mandatario por medio de un poder firmado. En el transcurso del desarrollo de la asamblea no se reciben poderes.

ARTÍCULO.128°: No se permite la entrada de menores de edad al recinto.

ARTÍCULO.129°: SANCIONES PARA REUNIONES DE ASAMBLEA

GENERAL. La inasistencia de los propietarios o sus representantes a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción de (1) cuota de administración vigente en el periodo correspondiente se realice o no la asamblea, la cual deberá ser canceladas a mas tardar dentro de los (10) días siguientes de la celebración de la respectiva reunión, so pena de aplicar la sanción moratoria previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

PARAGRAFO 1. Los propietarios podrán delegar a otro propietario, uno por inmueble, para que los represente en la asamblea general, bien sea ordinaria o extraordinaria, para tal efecto se elaborará un poder en el cual se establecerán expresamente las facultades del representante.

ARTICULO TRANSITORIO. Queda autorizada la impresión de este Reglamento y su duplicación, a fin de que sea conocido por todos los Residentes de la agrupación.

El presente documento fue aprobado en la Asamblea General de Copropietarios en el salón social de la CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL MAZUREN 1 P.H., ubicado en la Cra 55 No. 152B 68 en Bogotá D.C. el día 29 de Marzo del año 2014 y su modificación aprobada en Asamblea General de copropietarios celebrada el día 6 de abril de 2017 en el domicilio de la Agrupación.