

MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

URBANIZACION RESERVA DEL SUR

ACUERDO 02 DE 2010

“Por medio del cual se modifica el Manual de Convivencia establecido en el mes de Marzo de 2009; se adoptan medidas de orden interno de convivencia y se reglamentan las zonas comunes de conformidad con la ley 675 de Agosto 3 de 2001.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001 y los numerales 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 77 del Reglamento de Propiedad Horizontal

ACUERDA:

Adóptese con Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur, el siguiente:

PRESENTACION

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes de la Urbanización. Este documento se convierte en una herramienta útil para la coexistencia pacífica. Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso ajustar la conducta a unas normas generales que no afecten a los otros, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos y merecemos.

TITULO I

DISPOSICIONES INICIALES

CAPÍTULO PRIMERO

PRINCIPIOS Y OBJETO

ARTICULO 1. PRINCIPIOS Y VALORES FUNDAMENTALES QUE ORIENTAN ESTE MANUAL

- Convivencia pacífica y solidaridad social que busca establecer excelentes relaciones entre los copropietarios o tenedores.
- Respeto de la dignidad humana

- Respeto al debido proceso y al derecho a la defensa, contradicción e impugnación.
- Respeto mutuo.
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- Principio democrático en la toma de decisiones colectivas.
- Corresponsabilidad entre los residentes y la administración para la construcción de la convivencia.
- Sentido de pertenencia por el Conjunto.
- Solución de los conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
- Responsabilidad de todos en la conservación del ambiente, zonas comunes y seguridad.
- Mejoramiento de la calidad de vida y el desarrollo humano sostenible.
- Limitaciones impuestas por la ley para este tipo de propiedad y establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 2. OBJETO Y FINALIDAD

Este manual de Convivencia tiene por objeto agrupar, regular y complementar las normas de convivencia y orden interno que rigen para propietarios y residentes del Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur, las reglamentaciones sobre el uso y el goce de las instalaciones comunales, vías de acceso, comportamiento de los visitantes y todo lo relacionado con los bienes de dominio común, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, conforme con la Constitución y las leyes.

Todos los copropietarios están obligados a mantener y propiciar la buena conducta durante su permanencia en la urbanización y serán responsables de las obligaciones que se deriven por concepto de daños ocasionados a los bienes y zonas comunes por parte de éstos.

Los invitamos a todos ustedes a resolver pacíficamente las diferencias y conflictos, a no hacer justicia con mano propia, a cumplir las normas que se describen a continuación, a propiciar la confianza en sus vecinos y ante todo cuidar su vida y la de sus semejantes, así como el lugar donde vivimos.

Por lo tanto el fin de este reglamento es la convivencia ciudadana, fomentando una cultura enmarcada en los valores de:

- El respeto
- La Cordialidad
- La Tolerancia
- La justicia
- La equidad
- El sentido de pertenencia
- La reconciliación
- El buen ejemplo

Todos ellos tendientes a facilitar las condiciones que posibiliten un buen desarrollo humano y un medio ambiente sano.

- Establece los comportamientos para la convivencia que deben respetarse en el Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur.
- Busca además:
 1. El cumplimiento de los deberes como ciudadanos habitantes de una unidad residencial.
 2. Desarrollar la cultura ciudadana y de la conciliación.
 3. Determinar los comportamientos favorables a la convivencia del Conjunto que conduzcan a su autorregulación.
 4. Dictar normas de convivencia y orden interno.
 5. Dictar normas sobre el uso de las zonas comunes.
 6. Dictar normas sobre las sanciones y sus respectivos procedimientos.

ARTICULO 3. ALCANCE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen, obligan no sólo a los actuales propietarios y residentes, sino también a los futuros adquirentes de derechos en el Conjunto, y a quienes usen y disfruten de los apartamentos y zonas comunes a cualquier título.

En todo caso, los propietarios o residentes autorizados son responsables por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente Manual de Convivencia por parte de los mismos propietarios o residentes, familiares, ocupantes, arrendatarios, dependientes o visitantes tanto transitorios como permanentes del inmueble y/o propiedad horizontal, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

El desconocimiento de este reglamento no es causal de exoneración de los deberes y sanciones que amerite la conducta realizada por el infractor.

ARTICULO 4. CASOS NO PREVISTOS

Además de las normas contenidas en este manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001 se aplicarán:

- a. La Constitución Política de Colombia y las Leyes.
- b. Código Nacional de Policía y la ley 746 de 2002.
- c. Código de Convivencia Ciudadana de Antioquia y demás ordenanzas, acuerdos, decretos y resoluciones departamentales y municipales que contengan materias policivas y de convivencia.
- d. Decretos y resoluciones del Municipio de Itagüí o del Área Metropolitana que contengan materias policivas y de convivencia.
- e. Acuerdos, resoluciones y disposiciones del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur.

CAPÍTULO SEGUNDO

RECURSOS, PATRIMONIO, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 5. FORMA DE OBTENCIÓN DE FONDOS Y RECURSOS

1. Los recursos del Conjunto Residencial Reserva del Sur, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.
2. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y la presentación de la Unidad Residencial lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.
3. El patrimonio del Conjunto Residencial Reserva del Sur, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

TITULO II

DEBERES, CALIDAD DE PROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES

CAPITULO I

DE LOS DEBERES

ARTICULO 6. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES DEL CONJUNTO.

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, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTICULO 7. Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada apartamento y los visitantes (restringidos en gimnasio y en piscina), 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 las normas establecidas para tal fin.

ARTICULO 8. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de unidades privadas, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

ARTICULO 9. Es función prioritaria de la comunidad de Reserva del Sur, participar en la solución de los problemas internos de la Unidad, asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias, difundir y divulgar el reglamento de copropiedad, el manual de convivencia y mantener su respectivo apartamento y/o parqueadero en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 10. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, deberán 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 entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia. No por lo anterior la Administración se hace responsable de eventos al interior de su apartamento.

ARTICULO 11. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con las personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.

ARTICULO 12. Todas las unidades privadas del Conjunto Residencial, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto. (Tiendas y/o cualquier otra actividad comercial).

ARTICULO 13. 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 daños que se causen.

ARTICULO 14. 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 cubiertos por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del Conjunto serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este manual de convivencia.
5. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

ARTICULO 15. El cumplimiento de los deberes es correlativo y esencial para el ejercicio y exigibilidad de los derechos, éstos se encuentran contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el presente manual y en las normas de orden interno que se expidan. Para ello se debe tener en cuenta:

1. Pagar oportunamente la cuota de administración, las contribuciones extraordinarias y cumplir y/o pagar las sanciones establecidas en el presente reglamento.
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. Ayudar a los vecinos practicando la cordialidad, la tolerancia, la justicia, la equidad, el sentido de pertenencia, la reconciliación y el buen ejemplo.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente manual de convivencia. Igualmente cumplir las disposiciones establecidas en la Constitución Política de Colombia, Las Leyes, las normas de tránsito y de policía, las demás normas de convivencias y de orden interno que se expidan.
4. Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación y propender para su adecuado uso.
5. Cuidar prados y antejardines del conjunto y cooperar con la administración para la 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. (Solicitar en oficina de administración el respectivo formato para este fin).
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. Conservar el ambiente sano y proteger la naturaleza, disponer debidamente los residuos sólidos y orgánicos.
10. Colaborar con los órganos de administración del Conjunto, para asegurar una correcta y transparente administración de los recursos.
11. Participar en asuntos que interesen al Conjunto, especialmente en las asambleas ordinarias y extraordinarias convocadas por el Consejo de Administración, La Administración o el revisor fiscal.
12. Avisar oportunamente a la Administración de todo acto que perjudique la solidez, seguridad y convivencia en el Conjunto.
13. Recuperar los valores del buen vecino obrando en forma solidaria y humanitaria, enseñando y practicando en familia los valores de nuestra cultura.
14. Informarse adecuadamente sobre los estatutos, reglamentos del Conjunto, y Manual de Convivencia, para cumplirlos y velar por su cumplimiento.
15. Inculcar en los menores el espíritu de conservación de prados y/o jardines y el aseo de las zonas comunes y recreacionales, la buena conducta en público y con sus vecinos.
16. Hacer uso responsable de las actividades en la utilización de las zonas húmedas, recreativas y en general en la zona social.
17. Informar y dar a conocer a sus invitados las normas establecidas para el uso de las áreas comunes y el buen comportamiento dentro del Conjunto, el desconocimiento de las normas no lo exime del cumplimiento de las mismas.
18. Informar adecuada y oportunamente al Consejo de Administración o al Administrador la violación de las normas establecidas en los Reglamentos con miras a prevenir y asegurar las condiciones de seguridad y tranquilidad del Conjunto.

CAPÍTULO II

CALIDAD DE RESIDENTES Y VISITANTES

ARTÍCULO 16. LOS RESIDENTES

Residente es toda persona que tiene su lugar de habitación permanente en el Conjunto Residencial Reserva del Sur. Todo residente deberá observar las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la Ley 675 de 2.001, en el Manual de Convivencia y en las demás disposiciones de orden interno que se dicten. Son deberes de los residentes:

- a. Todo propietario o residente que ingrese a habitar un apartamento debe diligenciar inmediatamente el registro de censo y población ante la administración del Conjunto.
- b. Para ingresar como residente de la unidad el apartamento debe estar a paz y salvo en los siguientes pagos: (Administración, multas, cuotas extraordinarias e intereses, etc.)

- c. Todo propietario o residente que abandone definitivamente el Conjunto deberá obtener el paz y salvo ante la administración. Si es arrendatario, deberá previamente entregar la carta de autorización de la agencia inmobiliaria o del propietario. Para obtener el paz y salvo deberá estar al día con las cuotas de administración y las multas impuestas; deberá hacer entrega de los carnet que se le hayan acreditado y el sticker del vehículo y cualquier otro documento que a futuro exija la administración; trámite que deberá realizar antes de la salida del Conjunto. Sin la entrega de estos documentos no se podrá expedir el paz y salvo y la autorización de salida de la mudanza.
- d. Para usar las zonas comunes (piscina, salón social, gimnasio y placas polideportivas) se requerirá paz y salvo de la administración y presentar el respectivo carnet.
- e. Cualquier trasteo o mudanza ya sea de ingreso, de salida o dentro del mismo Conjunto se debe notificar por escrito a la administración para obtener el permiso respectivo. El horario para los trasteos será de lunes a viernes de 8 a.m. a 6 p.m., sábados de 9 a.m. a 5 p.m. y los domingos y festivos no se permiten a excepción de que se configure una fuerza mayor o caso fortuito comprobado y autorizado por la administración.
- f. La administración le hará entrega a cada copropietario de un ejemplar del Manual de Convivencia del Conjunto, y se dejará constancia escrita de recibido del mismo.
- g. Asistir a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias. Igualmente a las reuniones a las cuales se convoquen por intermedio de la Administración, en las asambleas extraordinarias que se requiera mayoría calificada serán de carácter obligatorio y su sanción equivaldrá a cinco salarios MDLV.

ARTICULO 17. LOS VISITANTES

Visitante es toda persona que ingresa temporalmente a la unidad con la autorización del residente. El visitante por el simple hecho de ingresar al Conjunto deberá observar las disposiciones que le conciernen en el Manual de Convivencia y demás disposiciones que se establezcan. Estas son algunas de las normas aplicables a los visitantes:

- a. Sólo ingresarán al Conjunto los visitantes cuya entrada haya sido autorizada previamente por un residente adulto responsable a través del portero de turno.
- b. El requisito de autorización es igualmente válido para todas las personas “visitantes habituales”, incluyendo empleadas del servicio doméstico, trabajadores temporales, obreros y domicilio de toda índole.
- c. El ingreso de visitantes a las zonas comunes sólo puede ser autorizado por residentes adultos responsables.
- d. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su invitado, el cual deberá someterse al Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente manual y a las demás disposiciones que se establezcan. Los daños causados por los visitantes en cualquiera de las áreas comunes serán pagados por el copropietario y/o residente que autorizó la visita.
- e. Todo visitante debe anunciarse previamente en portería y el ingreso y salida se hará por los sitios determinados para tal fin.
- f. Los visitantes podrán estacionar sus vehículos temporalmente, únicamente en los parqueaderos determinados para tal fin, que están claramente señalizados (parqueaderos de visitantes, nivel 6 de torre de parqueaderos)

- g. Los vigilantes del Conjunto están autorizados para llamar a los organismos de seguridad para que retiren del Conjunto a los visitantes que afecten la tranquilidad y las relaciones entre vecinos. El portero deberá notificar al administrador y realizar la respectiva anotación en la minuta de puesto.
- h. El Consejo de Administración es el único órgano encargado de vetar definitivamente el ingreso de visitante al Conjunto. El veto se ejecutará para aquellos visitantes que incumplan reiteradamente las disposiciones del presente manual y de las otras que se expidan; para la aplicación se procederá a la citación del residente que autorizó su ingreso al mismo del visitante, para que luego de escuchar el pliego de cargos por parte de la administración, realice su respectiva defensa y compromiso de cumplir las disposiciones del presente manual y del reglamento; sobre el acuerdo de compromiso se levantará una acta. Si continúa la inobservancia de estas disposiciones, se vetará el ingreso definitivo mediante resolución motivada y se enviará copia de ésta a la inspección de policía de la zona.

Para revocar la decisión será necesario el voto afirmativo de la mayoría de los miembros del Consejo.

Esta norma también es aplicable en relación a los vehículos.

ARTÍCULO 18. UTILIZACIÓN DE ZONAS COMUNES POR COEFICIENTE

El Consejo de Administración procede a reglamentar la utilización de las zonas comunes, cada apartamento tendrá 3 carnets, los cuales pueden ser utilizados para la piscina a la cual podrán llevar hasta dos visitantes acompañados de un residente y de los 3 carnets solo podrán utilizar dos para el gimnasio que será de uso exclusivo para residentes y propietarios (propietarios que no residan y que tengan su inmueble desocupado no podrán hacer uso de ellos).

PARÁGRAFO: En la administración se encuentra el libro de registro de los datos específicos de cada apartamento del Conjunto y sus propietarios o residentes. Para ejercer éste derecho, diríjase a la administración y siga el procedimiento establecido para tal fin.

NOTA: Propietario que no esté debidamente registrado en la base de datos de la oficina de administración con su grupo familiar, su vehículo (carros o motos) no podrá hacer uso de las zonas comunes.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL CONJUNTO

ARTÍCULO 19. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley, el reglamento y este manual, pero dentro de las limitaciones aquí expresadas.

ARTÍCULO 20. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ARTÍCULO 21. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ARTÍCULO 22. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

ARTÍCULO 23. Solicitar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTÍCULO 24. Exigir a la administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este manual de convivencia.

ARTÍCULO 25. Solicitar a la administración la debida información contable, junto el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 26. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento dentro de los horarios establecidos por la oficina, y/o Consejo de Administración con cita previa.

ARTÍCULO 27. Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, salón social cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

TÍTULO III

COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA CONVIVENCIA AL INTERIOR DE LA UNIDAD

ARTÍCULO 28. Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en las disposiciones de este manual tienen una finalidad pedagógica, preventiva y reparadora y deben ser observados por todas las personas que hagan uso del Conjunto. En caso de inobservancia, dará lugar a las medidas sancionatorias pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto en este manual.

CAPÍTULO IV

LA TRANQUILIDAD Y LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 29.

Para el logro de una convivencia armónica, es necesario el respeto por las actividades normales de las personas, tanto en las zonas comunes como en el bien privado. Se deben observar los siguientes comportamientos:

1. Escuchar música, radio, televisión y/o cualquier otro aparato a niveles admisibles de escucha, no producir ruidos, escándalos o bullicio y evitar cualquier actividad que perturbe la tranquilidad. No se podrán hacer fiestas que perturben la paz de los demás propietarios, residentes o visitantes.

2. Respetar a los vecinos evitando ruidos fuertes en el piso del apartamento tales como: correr, taconear, bailar, golpear con objetos pesados, permitir el ladrido de su mascota entre otros, que perturben la tranquilidad.
3. Desactivar a la mayor brevedad las alarmas, en caso de activación de éstas por algún evento, con el fin de no perjudicar la tranquilidad de los vecinos (alarmas de vehículos y de apartamentos).
4. Los arreglos en los apartamentos tales como obras, reparaciones, adecuaciones o actividades que generen ruidos tales como martilleos o taladros se podrán ejecutar de lunes a viernes de 9 a.m. a 5 p.m., sábados de 9 a.m. a 5 p.m. (horario sujeto a cambios por parte de la Administración). Los domingos y festivos está prohibido la ejecución de cualquiera de las anteriores actividades.
5. Usar el salón social para actividades que no perturben la tranquilidad de los residentes de domingo a jueves hasta las 10 p.m., viernes y sábado hasta las 12 p.m. domingo si el lunes es festivo hasta las 12 p.m.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los numerales 1, 4 y 5 de este artículo serán sancionados con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento del deber establecido en el numeral 2 y 3 de este artículo será sancionado con multa grave.

ARTÍCULO 30. LA SEGURIDAD

El Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur tendrá mayor seguridad si se respetan las personas entre sí y sus bienes y se toman las precauciones pertinentes.

Son deberes generales para garantizar la seguridad y bienestar de los residentes y visitantes, los siguientes:

1. Prevenir los accidentes y mantener en buen estado los bienes de dominio particular.
2. Dejar a los menores de edad bajo el cuidado de una persona mayor, cuando los padres o sus representantes deban ausentarse. Además es responsabilidad de ellos su acompañamiento en las zonas comunes del Conjunto.
3. No causar daño a los bienes de dominio privado y a las zonas comunes.
4. Prohibido colocar en los balcones materas o cualquier objeto que pueda ser susceptible de caída al vacío.
5. Avisar a las autoridades, vigilantes y administración las diferentes situaciones que puedan afectar la seguridad.
6. No encender fogatas, no hacer quemas, ni utilizar fuegos artificiales en el conjunto, excepto las actividades programadas y controladas por la administración.
7. Está prohibida la enseñanza de conducción de todo tipo de vehículos automotores dentro del Conjunto, además las motos, cuatrimotos, motocarros y carros deberán ser conducidos por personas adultas responsables y que posean los respectivos permisos establecidos por la autoridad de tránsito.
8. La velocidad máxima permitida al interior de la unidad en zonas comunes y parqueaderos es de 10 kilómetros por hora.

9. Avisar previamente a los vigilantes y/o al administrador cuando trabajadores vayan a realizar alguna labor en el interior de su bien privado. A los trabajadores se les solicitarán sus documentos.
10. Prohibida la tenencia y porte de armas en las zonas comunes por parte de los residentes y/o visitantes sin su debido salvo conducto.
11. Prohibido el consumo de sustancias alucinógenas al interior del Conjunto en zonas comunes y del bien privado.
12. Prohibido el consumo de bebidas embriagantes en el gimnasio, piscina, canchas y ascensores, todas las zonas comunes, excepto en las actividades programadas por la administración.
13. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles y otros materiales inflamables en parqueaderos y áreas privadas.
14. No se permitirá sacar ningún electrodoméstico u otro objeto, a personas extrañas sin autorización escrita, ni se dejará ingresar persona alguna a un apartamento desocupado, sin la autorización directa, personal o escrita, del propietario.
15. No se permitirá el ingreso al interior del Conjunto de vehículos de servicio público o particulares que cumplan ese fin, excepto en casos de fuerza mayor (mujer embarazada, personas de la tercera edad, personas con inmovilidad parcial o total, personas con equipajes de viaje o mujeres con bebés).
16. Los residentes no podrán ingresar a la unidad en vehículos de servicio público con mercado u otros víveres; deberán ser ingresados desde portería en los carritos de mercado dispuestos para tal fin.
17. Sin excepción, ninguna persona ajena al Conjunto, podrá ingresar sin ser anunciada y autorizada previamente por el propietario o residente del apartamento.
18. En vacaciones y ausencias prolongadas, los copropietarios o residentes deberán reportar a la administración dicho evento, con el fin de establecer control de acceso al apartamento.
19. Prohibido el ingreso al interior del conjunto de vehículos cargados con: animales, sustancias inflamables o detonantes y otras que atenten contra la salubridad o seguridad de la unidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: el incumplimiento de los deberes establecidos en los numerales 2, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15 de este artículo será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los numerales 1, 5, 8, 9, 10, 16, 17 y 18 de este artículo será sancionado con multa grave.

CAPITULO V

LAS RELACIONES DE VECINDAD

ARTICULO 31. Las relaciones de vecindad se forman a través del intercambio de actuaciones entre los que habitan en un mismo lugar y su entorno: Son deberes que fortalecen las relaciones de vecindad, entre otros, los siguientes:

1. Participar en las Asambleas ordinaria de propietarios y conformar el Consejo de Administración.
2. Participar en la solución de los problemas comunitarios y del Conjunto.

3. Mantener el sitio de vivienda, parqueaderos, en condiciones de seguridad y salubridad.
4. Respeto mutuo entre los residentes, visitantes y empleados.
5. Tener máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, usarlos de acuerdo a su destinación y observar las normas establecidas; respondiendo por los daños y perjuicios ocasionados.
6. Notificar por escrito a la administración cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, y acogerse a las normas que para este fin se hayan dispuesto.
7. Pagar oportunamente las cuotas de administración y demás expensas, para permitir el buen desarrollo del Conjunto.
8. Acatar y cumplir las órdenes impartidas por las autoridades administrativas del Conjunto.
9. No realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes.
10. Participar en las asambleas extraordinarias convocadas por el administrador, consejo o revisor fiscal de carácter obligatorio cuando se requiera mayoría calificada para toma de decisiones.

PARAGRAFO 1: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los numerales 3, 4, 5, 8 y 9 será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el numeral 10 será sancionado con multa leve.

ARTÍCULO 32: Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad, salubridad y solidez del Conjunto.

1. En cuanto a los Bienes Privados

- a. Dar el uso y destinación apropiados a los apartamentos, parqueaderos de acuerdo a las limitaciones y disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. No destinar el bien de dominio particular, a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades, tampoco podrán los propietarios celebrar contrato alguno sobre dichos bienes, con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
- c. Ejecutar de inmediato las reparaciones en los bienes privados, con el fin de no ocasionar perjuicios a los vecinos, al Conjunto y a los bienes que lo integran.
- d. No almacenar o conservar con ellos sustancias húmedas, infectas o corrosivas que puedan dañar la estructura de pisos o paredes, sustancias explosivas o inflamables de forma que signifique peligro para la integridad o seguridad de la construcción y de sus vecinos.
- e. Abstenerse de realizar obras que comprometan la seguridad, solidez, uniformidad y salubridad de la construcción. Se deberán observar las disposiciones concernientes en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las modificaciones deberán ceñirse a las mismas disposiciones. Además está prohibido dividir físicamente cada bien de dominio particular en dos o más unidades e introducir modificaciones a las fachadas, pintarlas o decorarlas de manera distinta.

- f. No se permitirán alteraciones en la fachada, ni en la salida de ductos de evacuación o chimeneas.
- g. No utilizar las ventanas y balcones para secar, asolear o tender ropas u objetos similares.
- h. Al realizar la limpieza del balcón y sus ventanas tenga en cuenta utilizar el medio y el agua adecuados para evitar mojar los vidrios de ventanas y balcones de los vecinos.
- i. Prohibido colocar avisos, carteles, afiches y pasacalles en las ventanas, vidrieras y balcones, así como en las puertas de acceso a los apartamentos excepto cuando estos se estén promocionando para arrendar o vender.
- j. Prohibida la instalación de rejas externas en las puertas de acceso a los apartamentos, en los balcones y en la fachada.
- k. No sacudir los tapetes, traperos, escobas o jaulas de aves en ventanas y balcones.
- l. No arrojar colillas de cigarrillo ni cenizas de los mismos por ventanas y balcones.

PARAGRAFO 1: El incumplimiento de los deberes establecidos en los numerales a, b, c, d, e, f, g, j k y l de este numeral serán sancionados con multa gravísima.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento de los deberes establecidos en los numerales h e i de este numeral será sancionado con multa grave.

EN CUANTO A LAS PERSONAS

- a. Se debe respetar la intimidad personal y familiar.
- b. No agredir física o verbalmente a los vecinos, visitantes y empleados del Conjunto. Cualquier queja de los empleados del Conjunto se debe canalizar por medio de la administración.
- c. No obstruir las zonas comunes, ni ocupadas para instalar ventas, negocios o almacenar elementos, ni parquear bicicletas, triciclos, patinetas, o como zona de juegos infantiles.
- d. Responder por daños y perjuicios que se ocasionen por la inobservancia de las normas y diligencias pertinentes.
- e. Dar prioridad al tránsito de peatones en la vía del Conjunto, atendiendo las normas de tránsito y transporte y al límite máximo de 10 kilómetros de velocidad.
- f. Prohibido el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivos y psicotrópicos en las zonas comunes y en lugares donde afecten a otras personas incluso al interior del apartamento, ya que por las ventanas o balcones se pueden generar olores de dichas sustancias que perjudican notablemente a sus vecinos.
- g. Prohibido el consumo de cigarrillos y bebidas alcohólicas, en las zonas comunes tales como: ascensores, pasillos, escalas, zona de juegos infantiles, área de piscina, parqueaderos, gimnasio y en lugares donde afecten a otras personas.

PARÁGRAFO 1: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales de la a a la g, serán sancionados con multa gravísima.

EN CUANTO A LAS MASCOTAS

- a. Todos los propietarios o residentes deben registrar sus mascotas en el momento de realizar el ingreso a la unidad, o en máximo 2 semanas después de obtenida la mascota;

deben presentar el certificado actualizado de salud respectivo donde conste el cumplimiento de todas y cada una de las vacunas necesarias, expedido por un veterinario titulado o centro veterinario legalmente constituido y la administración verificará periódicamente la actualización de las vacunas y la salud de las mascotas.

- b. Prevenir que las mascotas causen daño a los vecinos, peatones o a los bienes de éstos.
- c. Las mascotas deben ser paseadas dentro de las zonas comunes por una persona adulta responsable y deberán ir sujetas por medio de correa o trailla, en ningún caso podrán estar sueltas en las zonas comunes, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la ley 746 de 2002 citado a continuación y las normas que las sustituyan o la modifiquen. “Artículo 108-B. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de edificios públicos y privados que, como guías acompañen a su propietario o tenedor. Para los demás ejemplares, será deber de la copropiedad reglamentar su permisibilidad. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley.”
- d. Recoger y limpiar los excrementos que las mascotas depositen en las zonas comunes, entiéndase corredores, ascensores, placas deportivas, sendero, torre de parqueaderos ni ninguna otra que se considere zona común, por parte de su tenedor o propietario. Ley 746 de 2002, citado a continuación: Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrá como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva.”
- e. Se deben controlar los ruidos exagerados producidos por las mascotas que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes vecinos.
- f. No se deben dejar perros solos en los apartamentos ya que estos pueden generar ruidos (ladridos) durante el tiempo que permanecen solos, generando incomodidad a sus vecinos.
- g. Si una mascota llegare a atacar a una persona u otro canino, el propietario se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven tales como: gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, etc., y las demandas de responsabilidad civil y penal que sobrevengan.
- h. Prohibido tener mascotas potencialmente peligrosas, de acuerdo a lo establecido en la ley 746 artículo 108 de julio 19 de 2002 citado a continuación: “Artículo 108-F. Ejemplares

caninos potencialmente peligrosos. Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: a) perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros; b) perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; c) perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general”.

- i. No se permiten animales bravos, salvajes o silvestres.
- j. Prohibido el entrenamiento de mascotas en las zonas comunes del Conjunto.
- k. Toda mascota deberá portar una placa distintiva en su collar, con su nombre y apartamento al que pertenece. Dicho proceso será reglamentado por la administración y el costo será asumido por el propietario.
- l. Los niños no podrán ser propietarios de perros potencialmente peligrosos, como lo dicen en el siguiente Artículo. “Artículo 108-G. Los menores de edad no pueden ser propietarios de los ejemplares caninos señalados en los artículos 108-E y 108-F del presente capítulo.”
- m. Los perros no podrán ser paseados en zonas comunes por personas que no se encuentren en condiciones óptimas como lo dice el siguiente Artículo: “Artículo 108-H. Los menores de edad no podrán ser tenedores de los ejemplares de que tratan los artículos 108-E y 108-F del presente capítulo en las vías públicas, lugares abiertos al público y en las zonas comunes de edificios o conjuntos residenciales. Igual restricción recae frente a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas, o presenten limitaciones físicas. En caso de incumplimiento, las autoridades de policía delegadas procederán al decomiso del ejemplar, y se impondrá como sanción a su propietario por parte de las autoridades municipales delegadas, multa de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes, y el incidente se anotará en el respectivo registro del animal. El animal se depositará en las perreras que los municipios determinen. Su propietario contará con un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de decomiso para retirarlo provisto del preceptivo bozal y trailla, una vez cancelada la multa impuesta. Los gastos que genere la estancia del animal en las perreras irán a cargo del propietario. Si el propietario, no lo retira en el plazo establecido, se declarará al animal en estado de abandono y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico. Parágrafo. En el caso de las personas que presenten limitaciones físicas, se exceptuarán los ejemplares caninos que sirvan como perros guías.
- n. No se permite a los propietarios, residentes, arrendatarios ni visitantes la tenencia de más de un (1) canino dentro de su residencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, m y n de este manual será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a y k de este numeral será sancionado con multa leve.

EN CUANTO A BASURAS Y ESCOMBROS

- a. Prohibido sacar a las zonas comunes basuras, desperdicios o materiales sobrantes. En caso de reforma tampoco podrán ser utilizadas estas zonas para mezclar o arrumar materiales y efectuar trabajos de cualquier especie.
- b. Los escombros y los materiales de construcción no deben descargarse ni almacenarse en bienes comunes o parqueaderos. Deben retirarse del Conjunto y descargarse en los sitios autorizados de acuerdo a las disposiciones municipales.
- c. Prohibido sacar escombros por el ascensor, para este fin se debe utilizar únicamente las escalas.
- d. Prohibido arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes comunes y acumular en el bien de dominio particular basuras, escombros o desperdicios.
- e. Prohibido arrojar basuras, colillas y/o cenizas de cigarrillo, escurrir traperos, tapetes o ropa mojada o cualquier otro tipo de objetos por las ventanas y balcones a las zonas comunes, o bienes de los demás propietarios o residentes.
- f. Al depositar las basuras en el chut, deben ir correctamente almacenadas en bolsas plásticas debidamente selladas o amarradas y en tamaño adecuado que no causen daño al ducto. Además al disponer las basuras se debe hacer el reciclaje correspondiente. Y en ningún caso se permitirá arrojar escombros por el chut.
- g. Prohibido arrojar por el chut envases de vidrio, escombros, materiales peligrosos o inflamables que produzcan chispa o materiales encendidos como: cigarrillos, brasas u otros que puedan generar un incendio.
- h. Los residuos de sobrantes de pinturas o ácidos, deben ser rotulados y entregados a la administración para que ésta los entregue a la entidad prestadora del servicio de aseo.
- i. Prohibido el ingreso a la zona de reciclaje y separación de basuras sin autorización.
- j. El cuidado de la naturaleza es fundamental para la Unidad Residencial Reserva del Sur, los residentes deberán reciclar. Para tal efecto se realizarán capacitaciones. El administrador del Conjunto podrá requerir apoyo educativo y logístico por parte de la empresa oficial prestadora de servicios públicos y de la Alcaldía de Itagüí.
- k. Los desechos reciclables como vidrios, cartones y periódicos, deben sacarse al lado del chut, en días hábiles de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 9:00 a.m., por ningún motivo los sábados, domingos o días festivos.
- l. El uso del chut se debe hacer en el horario de 7:00 a.m. a 9:00 p.m. con el fin de proteger la tranquilidad de las personas que viven en los pisos bajos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, c, d, e, f, g, h e i, de este numeral será sancionado con falta gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales b, k y l de este numeral será sancionado con multa grave.

EN CUANTO A LOS VEHÍCULOS (Automóviles, Motos, Bicicletas y otros).

- a. Los propietarios o residentes están en la obligación de aportar la información vehicular al registro respectivo en la administración del Conjunto. Cuando el propietario no tenga su domicilio en el Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur se procederá a su

eliminación de la respectiva planilla; se deberá informar a la administración todo cambio de vehículo.

- b. Para el ingreso al Conjunto es indispensable que todo vehículo de residente porte la calcomanía de registro.
- c. Ningún vehículo podrá salir del Conjunto si no es autorizado por escrito por su propietario.
- d. Prohibido estacionar bicicletas, motocicletas y automóviles en las zonas de circulación.
- e. Ningún vehículo (automotor, moto o bicicleta) podrá transitar a más de 10 km. Por hora dentro del área de circulación vehicular.
- f. Está prohibido el uso de bicicletas dentro de las zonas comunes, vías peatonales, torre de parqueaderos y corredores de las torres.
- g. Todo propietario estacionará su vehículo personalmente o por medio de un autorizado. Al estacionarlo debe dejarlo con ventanillas y puertas perfectamente cerradas y sin objetos de valor dentro del mismo. EL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN RESERVA DEL SUR NO SE HACE RESPONSABLE por la pérdida de ningún objeto, ni por ningún daño ocasionado a su vehículo, ya sea por habitantes del conjunto, visitantes u otro vehículo.
- h. Los vehículos deben estacionar únicamente en la celda asignada y dentro de las líneas de demarcación de cada parqueadero, de tal modo que no obstaculicen la circulación de los demás vehículos.
- i. Una vez estacionado el vehículo no se deberán utilizar equipos de sonido, radios, o pasacintas para escuchar música a alto volumen.
- j. Está prohibido el lavado de vehículos dentro del Conjunto, solo se permitirá limpiar la parte exterior del vehículo con una bayetilla húmeda y en ningún caso se podrá generar regueros de agua.
- k. Todo propietario o residente será responsable por los daños que él o su autorizado cause a una persona, vehículo o edificio dentro del Conjunto. Las diferencias que surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes.
- l. Prohibido que los menores de edad conduzcan vehículos automotores dentro de la unidad, a excepción de los que posean autorización expresa de la autoridad de tránsito municipal (licencia de conducción). El uso de cualquier vehículo automotor por parte de menores de edad, es responsabilidad íntegra de los padres de familia, quienes se harán directamente responsables de cualquier daño o accidente que causen.
- m. La enseñanza de conducción dentro del Conjunto queda totalmente prohibida.
- n. No se permitirán reparaciones mecánicas, latonería y pintura del vehículo dentro del Conjunto. En caso de fuerza mayor, sólo las estrictamente necesarias para retirarlos y llevarlos a un taller.
- o. Prohibido el ingreso y parqueo de vehículos dentro del Conjunto tales como buses, busetas, camiones, volquetas, y en general vehículos que excedan 1.5 toneladas de peso.
- p. Todo dueño (propietario, residente o sus invitados) de vehículo que cause daños en el piso de las zonas comunes o parqueaderos privados por escape de cualquier líquido corrosivo como por ejemplo gasolina y/o líquido de frenos, deberá pagar a la administración el valor de reparación del mismo.
- q. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles y otros materiales inflamables en los parqueaderos. Todo dueño de vehículo al ser avisado de que éste tiene un escape de gasolina, aceite o gas, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el

riesgo de incendio y evitar la corrosión del concreto de la losa de entepiso del parqueadero.

- r. Queda prohibido estacionar al mismo tiempo y dentro de una misma celda, un carro y una moto. Se permitirá dentro de una misma celda parquear hasta tres motos sin carro.
- s. Todo vehículo debe ser parqueado obligatoriamente en reversa, por razones de seguridad para facilitar su evacuación en caso de emergencia.
- t. Prohibidas la tenencia o parqueo de bicicletas en las áreas de parqueaderos y en las zonas comunes; las cuales como elementos personales son responsabilidad exclusiva de sus dueños.
- u. Prohibidas las bicicletas, monopatín, skateboard, rollerblades, patines en las áreas de parqueaderos, ni en zonas comunes; las cuales como elementos personales son responsabilidad exclusiva de sus dueños.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales i, k, l y q de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, c, e, f, h, j, m, n, o, p y r de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales b y d de este numeral será sancionado con multa leve.

6. PARQUEADEROS PRIVADOS

- a. Cada propietario o residente debe estacionar su vehículo solamente en su parqueadero privado y/o en el (los) arrendado (s), dentro de la demarcación de líneas amarillas.
- b. Los parqueaderos son para uso vehicular automotor terrestre exclusivamente. Está prohibido almacenar otra clase de objetos o darles otro uso.
- c. Queda expresamente prohibido cerrar o cercar los parqueaderos de cualquier forma.
- d. Quienes arrienden el parqueadero privado deberán reportar por escrito este hecho a la administración, identificando el vehículo, las placas del mismo, el nombre, teléfono, número de bloque y apartamento del arrendatario.
- e. Los parqueaderos solo podrán alquilarse o arrendarse a residentes o propietarios que residan al interior de la unidad.
- f. En las zonas de parqueo y de circulación vehicular no se permite ningún tipo de juegos ni prácticas deportivas.
- g. Prohibido colgar bicicletas u otros objetos en los parqueaderos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, c, d, e, f y g de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en el literal b de este numeral será sancionado con multa grave.

7. PARQUEADEROS VISITANTES.

- a. Son bienes comunales que no podrán ser utilizados por los copropietarios o residentes como zona de parqueo privado de sus vehículos automotores, ni de parqueo o de ninguna otra clase de vehículo. Salvo los casos autorizados por la administración.
- b. Los visitantes parquearán temporalmente su vehículo automotor en las celdas demarcadas ubicadas para tal fin en el último piso de la torre de parqueaderos.
- c. Prohibido el estacionamiento de remolques o similares en los parqueaderos de visitantes.
- d. Prohibido cualquier tipo de lavado de vehículos en los parqueaderos de visitantes.
- e. Las motos deberán ser parqueadas en las celdas destinadas para este fin.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, c y d de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento del deber establecido en el literal e de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento del deber establecido en el literal b de este numeral será sancionado con multa leve.

CAPITULO VI

DERECHOS, OBLIGACIONES Y FORMAS DE USAR LAS ZONAS COMUNES

ARTÍCULO 33. Entiéndase como zonas comunes las siguientes: las placas polideportivas ubicadas en la parte alta del sendero, las zonas verdes, corredores, ascensores, salón social, parque infantil, piscina, gimnasio, zona de tránsito en parqueaderos y demás. Estas están diseñadas para el disfrute y sano esparcimiento de la comunidad del Conjunto Residencial, es responsabilidad de los residentes y visitantes su uso adecuado, observando las siguientes conductas:

1. CONSIDERACIONES GENERALES

- a. No se deberán obstruir las zonas comunes, o utilizarse como sitio de almacenamiento o bodega.
- b. Las zonas comunes no se podrán utilizar como sitio de reuniones o destinarlas para cualquier otro fin que cause molestias a los demás propietarios o residentes, ni para realizar eventos o fiestas personales. A excepción de eventos especiales aprobados por el Consejo de Administración.
- c. En las fachadas del edificio se prohíbe colocar avisos, cables, antenas, materos y otros. Con la excepción del alumbrado navideño aprobado por el Consejo de Administración.
- d. Prohibido el uso de patines y bicicletas en las zonas de acceso peatonal y vehicular de las torres.
- e. Prohibido dejar tirados juegos, patines, bicicletas u otro tipo de objetos en las zonas comunes.
- f. Evite que los niños utilicen las zonas comunes de las torres, tales como escaleras y descansos, para jugar y consumir alimentos.
- g. Prohibido cambiar el color y forma de las fachadas, balcones y en general, cualquier estructura que modifique la uniformidad del Conjunto.

- h. Prohibido cualquier clase de juegos en la zona de circulación vehicular.
- i. La ornamentación de las zonas comunes y puntos fijos estará a cargo de la administración de la unidad.
- j. Prohibido pintar cualquier tipo de objeto metálico, de madera u otro material en las zonas comunes.
- k. Prohibido jugar en los árboles o extender hamacas en éstos.
- l. El Consejo de Administración podrá autorizar la realización de juegos extremos, con personas capacitadas y responsables, en los eventos del Conjunto.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento del deber establecido en el literal h de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, b, c, d y l de este numeral será sancionado con multa grave.

PARAGRAFO TERCERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales e, f, g, i, j de este numeral será sancionado con multa leve.

2. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A LAS ZONAS COMUNES

Lo referente a esta disposición se observará lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001.

3. ASCENSORES

- a. Utilizar solamente el botón del piso requerido.
- b. No jugar, no saltar dentro de ellos, ni realizar actividades que puedan ocasionar daños en el funcionamiento, la estética y el diseño.
- c. No exceder el peso recomendado.
- d. No retenerlos innecesariamente para permitir que los demás los usen oportuna y libremente.
- e. Para los trasteos es obligatorio el uso y cuidado del protector del ascensor.
- f. Prohibido fumar, consumir alimentos, bebidas y hacer necesidades fisiológicas.
- g. Prohibido regar líquidos, en especial el agua de la piscina.
- h. Prohibido forzar o golpear las puertas.
- i. Para ingresar a los ascensores las personas deben estar completamente secas luego de utilizar la zona húmeda.
- j. Prohibido el ingreso de mascotas sin la compañía de su amo y con sus respectivas medidas de seguridad.
- k. Llevar dentro del ascensor a los ejemplares caninos, cargados o muy bien sujetos ya que existen personas que no gustan de estos animales o que sufren de alergias u otros

motivos, y por ser un espacio tan reducido, les invitamos al respeto y buena convivencia con los demás.

PARÁGRAFO: La inobservancia de las disposiciones enunciadas en el numeral inmediatamente anterior, será sancionada con multa gravísima.

4. TECHOS, ANTENAS DE TV Y OTRAS

- a. Prohibido el ingreso de cualquier propietario y/o residente a las terrazas donde se encuentran los tanques sin la autorización de la administración.
- b. Para instalar antenas de televisión, radio o aire acondicionado, es necesario la autorización y la supervisión de la administración, previo visto bueno del Consejo de Administración.
- c. Para la instalación de antenas de televisión por cable o suscripción, se debe hacer sobre una plataforma y no sobre la loza de la terraza para evitar humedades.
- d. Cualquier daño producido en las terrazas, lozas o en otras partes, por la instalación de una antena, estará a cargo y bajo la responsabilidad del beneficiario de la misma.
- e. Las modificaciones con respecto a la instalación de antenas las autorizará el administrador.
- f. Prohibido instalar o utilizar equipos y/o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en el literal a y b de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento del deber establecido en el literal f de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento del deber establecido en los literales c, d y e de este numeral será sancionado con multa leve.

5. PORTERIAS Y SERVICIOS DEL CONJUNTO

- a. Prohibido todo tipo de visitas o ingreso de personas ajenas al personal de seguridad o administración.
- b. Los objetos de valor, llaves y dinero dejados en la portería, estarán bajo la responsabilidad y riesgo de quien los deposite allí, Reserva del Sur no se hace responsable por la pérdida o mal uso de lo antes descrito.
- c. Los paquetes que se dejan en la portería, no podrán permanecer más de 24 horas, después de las cuales deberán ser retiradas por su propietario.
- d. El citófono ubicado en la portería sólo será operado por el portero.
- e. Las puertas de acceso al Conjunto deben permanecer cerradas, mientras no estén en servicio.

- f. Prohibido utilizar los servicios de los trabajadores del Conjunto para diligencias o trabajos de los propietarios o residentes, durante la jornada laboral de éstos.
- g. Los residentes y visitantes ingresarán y saldrán del Conjunto por el ala respectiva, pero solo cuando hayan sido identificados por los empleados de vigilancia y una vez haya sido autorizado el ingreso de visitantes y servicios o el residente sea identificado por los funcionarios de vigilancia.
- h. Prohibido el ingreso de vehículos en contravía por el salida.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento del deber establecido en el literal h de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento del deber establecido en los literales del a al g de este numeral será sancionado con multa leve.

1. PLACAS POLIDEPORTIVAS

- a. Su horario de utilización será de 6:00 a.m. a 10:30 p.m. todos los días.
- b. La utilización se hará por orden de llegada.
- c. Se utilizará únicamente para actividades deportivas y recreativas, con excepción de los eventos especiales comunitarios programados por la Administración.
- d. Prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas.
- e. Prohibido dejar o tirar basuras, colillas de cigarrillo, desechos de comida, heces de perro, en las canchas y/o en el sendero.
- f. Las placas polideportivas son para uso exclusivo de los residentes o propietarios y dos (2) invitados. Los invitados podrán usarlas hasta las 6:00 p.m. La administración podrá autorizar más invitados, de acuerdo a las circunstancias.
- g. Prohibido practicar deportes extremos o de alto riesgo, incluido el motociclismo.
- h. El uso de las canchas se hará de acuerdo a su fin y objeto.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales d y f de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, c y e de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en el literal b, de este numeral será sancionado con multa leve.

8. PISCINA

- a. Para ingresar a la piscina es indispensable pasar por el piso anti-bacteriano (lava-pies) y ducharse previamente.

- b. Para el ingreso a la piscina, los invitados deberán entrar acompañados de un propietario o residente, presentando sus respectivos carnets, y deberán estar a paz y salvo para permitir su ingreso y el de sus invitados. El propietario o residente deberá permanecer con este durante todo el tiempo de estadía dentro de la zona de piscina.
- c. El propietario o residente será responsable de todas las conductas de su invitado o invitados.
- d. El horario de utilización de la piscina será establecido por el Consejo de Administración dentro del reglamento interno de uso de este bien comunal.
- e. Los residentes deben presentar el carnet y estar a paz y salvo para el ingreso.
- f. El traje de baño debe ser adecuado para piscina. Todos los bañistas deben hacer uso del gorro para evitar daños en los filtros.
- g. Cada bañista residente o invitado deberá cambiarse en su respectivo apartamento o en el área del vestier.
- h. Prohibido el ingreso y consumo de alimentos, bebidas alcohólicas y cigarrillos en el área de piscina.
- i. Prohibido el uso de equipos de sonido, grabadoras, o cualquier tipo de aparato de sonido, a excepción de los equipos individuales con audífonos.
- j. Sin excepción, los niños menores de 12 años deberán estar acompañados por un adulto.
- k. Los usuarios de la piscina la utilizarán bajo su propia responsabilidad y deberán responder por los daños que ocasionen.
- l. Prohibido todo tipo de juegos y prácticas deportivas dentro de la piscina y alrededor de ella, que obstaculicen la utilización de esa zona a otras personas y que atenten contra la integridad física de éstas o la seguridad de higiene de los bienes comunes.
- m. Los eventos comunitarios especiales serán programados por la administración y aprobados por el consejo.
- n. Se prohíbe saltar por la parte superior del cerramiento de la piscina.
- o. Está prohibido ingresar al área de la piscina con ropa de calle, o cualquier tipo de zapato, a excepción del piscinero que utiliza calzado especial para el manejo de piscinas.
- p. Cuando se utilice bronceador y se vaya a usar la piscina se deberá duchar con agua y jabón.
- q. Todos los elementos que se ingresen a la zona de piscina a saber: toallas, calzado, maletines, etc. Deben estar colocados ordenadamente.
- r. Antes de salir de la zona húmeda, el bañista deberá secarse completamente.
- s. Prohibido el ingreso de mascotas, bicicletas, patines o elementos similares.
- t. El uso de la piscina es responsabilidad de cada usuario. El Conjunto Residencial Urbanización Reserva del Sur no se hace responsable de accidentes, ni por pérdida de objetos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento del deber establecido en el literal g de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales k, m y p de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, b, c, d, e, f, h, o, q, r, s, t de este numeral será sancionado con multa leve.

9. PARQUE INFANTIL

- a. Sin excepción el parque infantil será utilizado por niños hasta los 12 (doce) años, las personas que superen esta edad podrán ser retirados de esta zona por el personal de seguridad y/o la administración.
- b. Los niños deberán estar bajo la responsabilidad y cuidado de los padres o sus acudientes.
- c. El Conjunto no asume ninguna responsabilidad por los accidentes que pudieren ocurrir.
- d. De los niños invitados serán responsables los copropietarios o residentes que los hayan invitado.
- e. Los daños ocasionados por su uso inadecuado serán sufragados por el copropietario o residente que lo tenga bajo su cargo.

PARÁGRAFO: La inobservancia de los deberes establecidos en el anterior numeral será sancionado con multa grave.

10. GIMNASIO

1. Para acceder a su uso es necesario registrarse en la portería, con el respectivo carnet y estar a paz y salvo en el pago de administración.
2. Solo podrán utilizar dos de los tres carnets entregados a cada apartamento.
3. Su uso es exclusivo de residentes y propietarios, en ningún caso se permitirá el uso de esta zona a personas invitadas o que no vivan dentro de la unidad.
4. Sin excepción se prohíbe la entrada a menores de 14 años, así estén acompañados por adultos.
5. Los residentes o copropietarios serán responsables por el comportamiento y por los daños ocasionados a los equipos.
6. Prohibido el uso de sonido a excepción de los equipos individuales con audífonos, o equipos dispuestos por la administración para tal efecto.
7. Prohibido consumir alimentos, bebidas alcohólicas, cigarrillos y sustancias alucinógenas.
8. El horario de utilización del gimnasio será de 5:00 a.m. a 10:00 p.m. previo registro en portería.
9. Los ejercicios, movimientos, pesos, etc., son bajo la responsabilidad de cada uno. Absténgase de hacer ejercicios que superen su resistencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: El uso inadecuado y la inobservancia de las disposiciones contempladas en este numeral serán sancionados con multa grave.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las disposiciones contempladas en el literal 8 de este numeral serán sancionados con multa grave, si previamente por el mismo motivo se le haya suspendido el ingreso al gimnasio por tres días.

10. SALON SOCIAL

- a. El salón social se alquilará a los residentes de la unidad quienes deberán responder por el uso que les den.
- b. Se deberá suscribir un contrato de uso. Se entregará y se recibirá con el respectivo inventario.
- c. Las reservaciones se harán en la administración inscribiéndolas en el libro o formato que para tal efecto se lleva, anunciando el motivo de la reunión y cancelando el valor establecido por el Consejo de Administración para el respectivo uso 8 días después de haber realizado la reserva. Se dará prioridad al orden de llegada de la solicitud de reserva.
- d. El horario de utilización del salón social está establecido de la siguiente forma: de lunes a jueves entre las 10 de la mañana y las 10 de la noche, viernes y sábado entre las 10 de la mañana y las 12 de la noche y domingos cuando el lunes es festivo.
- e. Sólo se permitirá la realización de actividades que no perturben la tranquilidad de los residentes. Además está prohibida la utilización de equipos de sonido a altos decibeles.
- f. Prohibido el alquiler o préstamo para reuniones de tipo político, étnico y religioso de toda índole, sólo se permitirán actos que no atenten contra la moral y las buenas costumbres de los residentes.
- g. La administración y el Consejo de Administración se reservan el derecho de alquilar el salón a quienes hayan incurrido en conductas escandalosas o no hayan cumplido con el presente Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- h. Quien alquile el salón social en ningún caso lo podrá subarrendar, si lo hiciere, se sancionará con un año de suspensión del servicio de alquiler.
- i. Los eventos especiales comunitarios serán programados por el Consejo de Administración.
- j. El salón social no podrá ser utilizado como sala de velación.
- k. Debe permanecer cerrado si no está en uso.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, d, e,f, h de este numeral serán sancionados con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La administración y el Consejo de Administración podrán autorizar el uso del salón social en casos muy específicos.

11. ASADOS

El Consejo de Administración reglamentará y permitirá la realización de esta actividad y determinará además las zonas en donde podrán hacerse, por lo anterior si se pretende realizar un asado, deberá informarse primero a la administración primero para coordinar la autorización.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de este numeral será sancionado con multa grave.

12. USO DE CARTELERAS

La comunicación es uno de los aspectos fundamentales que fortalecen la convivencia y las relaciones de vecindad, las carteleras son de uso exclusivo de la administración y el Consejo de Administración, estas se utilizarán para fijar avisos de información general. Todo residente o empleado que desee fijar un aviso en cartelera lo hará por intermedio de la administración y se colocará en la cartelera de clasificados que encuentra en portería.

PARAGRAFO: La inobservancia de esta norma ocasionará llamado de atención por parte de la administración y retiro inmediato del aviso.

13. EVENTOS ESPECIALES EN LAS ZONAS COMUNES

El Consejo de Administración es el encargado de autorizar y coordinar los eventos especiales en las zonas comunes, en estos eventos se podrá consumir y vender bebidas alcohólicas, el Consejo reglamentará en cada evento los asuntos respectivos.

Además de las sanciones que se han venido especificando serán además objeto de sanción las siguientes conductas.

CAPÍTULO VII

OTRAS CONDUCTAS Y ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 34. 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 consejo de administración. Para lo cual se registran las siguientes:

- a. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
- b. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
- c. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
- d. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera de las cajas de almacenamiento.
- e. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes.
- f. El uso o quema de pólvora dentro de la unidad.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el código de policía municipal y el código nacional de la policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

PARÁGRAFO PRIMERO. El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales a, b, c, d, f de este numeral será sancionado con multa grave.

ARTICULO 35. 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 municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO. El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales 1 al 8, de este numeral será sancionado con multa gravísima.

ARTÍCULO 36. 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 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, entre las 10:00 p.m. y las 7:00 a.m.
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, 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 quien sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
9. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
10. 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.
11. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
12. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino de los apartamentos.
13. Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores o poseedores generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto a los derechos de los demás.
14. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo previo aviso de la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales y, 9 y 11 de este numeral será sancionado con multa gravísima.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales 2, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14 de este numeral será sancionado con multa grave.

PARÁGRAFO TERCERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales 1, 3 de este numeral será sancionado con multa leve.

ARTÍCULO 37. 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 propietarios, 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 atenta 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 propietarios, tenedores o poseedores.

PARAGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los literales 1 al 6 de este numeral será sancionado con multa gravísima.

ARTÍCULO 38. Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del 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 Municipal, el régimen de propiedad horizontal y el presente manual.

ARTICULO 39. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del 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, vigilantes, ronderos, empleados de aseo directo o indirectos, supervisores de seguridad, supervisores de empresas de aseo, empleados de mantenimiento por servicios contratados por la administración, miembros del consejo o personal de administración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedores, administrador, revisor fiscal 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El incumplimiento de los deberes establecidos en el literal No. 8 de este numeral será sancionado con multa grave.

TITULO VIII

DE LAS SANCIONES, PROCEDIMIENTOS, FACULTADES Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

CAPITULO I

DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 40. La inobservancia de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual dará lugar a sanciones pecuniarias y no pecuniarias, previo cumplimiento del proceso que se establece en este manual. Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar.

ARTÍCULO 41. CLASES DE SANCIONES

1. NO PECUNIARIAS

- a. Amonestación personal o escrita.
- b. Amonestación pública en cartelera. Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Conjunto. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.
- c. Restricción en la prestación de algunos servicios comunes no esenciales, tales como salón social, zonas de recreación, piscina, gimnasio, zonas deportivas, etc. Esta se impondrá por el mal uso de los bienes comunes no esenciales que causen molestias o perturben la tranquilidad de los propietarios o atenten contra la moral y las buenas costumbres. Esta sanción no podrá imponerse por más de dos meses, salvo en los casos de reincidencia de la conducta en lo que podrá imponerse hasta por tres meses. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.
- d. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el código Municipal y Nacional de policía.

2. PECUNIARIAS: Se impondrán multas por el incumplimiento de los deberes descritos en el presente manual cuya clasificación y cuantía se ha determinado de la siguiente manera:

- 1. LEVE:** 6 Salarios mínimos diarios legales vigentes.
- 2. GRAVE:** 10 salarios mínimos diarios legales vigentes.
- 3. GRAVISIMA:** 15 salarios mínimos diarios legales vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 25% por cada vez.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La sanción correspondiente se aplicará de acuerdo a lo establecido en cada caso y con el procedimiento indicado respetando el derecho de defensa.

ARTÍCULO 42: PROCEDIMIENTOS

1. Una vez se haya recibido la queja por parte del propietario o residente afectado o de manera oficiosa el administrador descubra faltas a las obligaciones no pecuniarias o violación de prohibiciones establecidas, el administrador requerirá en forma verbal o escrita el presunto infractor para que cese inmediatamente en las conductas o hechos violatorios de las normas de convivencia y de estos se comunicará al comité de convivencia y al Consejo de Administración.
2. Luego de formular el llamado de atención por parte del administrador mediante comunicación escrita dirigida al presunto infractor notificándola personalmente o por correo certificado, correrá un término de cinco (5) días hábiles para que el presunto infractor presente pruebas y descargos dirigidos por escrito al Consejo de Administración.
3. Una vez escuchados los descargos, el Consejo de Administración decidirá la procedencia de imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias por medio de resolución motivada dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la presentación de descargos o de la terminación del plazo para su presentación.
4. Cuando se haya solicitado la práctica de pruebas, el Consejo de Administración tendrá cinco (5) días hábiles para decidir la pertinencia de las pruebas solicitadas mediante resolución. En el caso de ser ordenada la práctica de la prueba, el período probatorio tendrá una duración de treinta (30) días hábiles, los cuales se podrán prorrogar por una sola vez por el mismo término, vencido el término probatorio se notificará a las partes el cierre del período probatorio y se concederá un término de cinco (5) días hábiles para presentar alegatos sobre lo acaecido en el término probatorio.
5. En la decisión de imposición de la sanción, el Consejo valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y agravantes y se atenderá el criterio de igualdad en el trato de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
6. Recursos: La decisión de imposición de sanciones será susceptible del recurso de reposición, este deberá ser presentado en un término de cinco (5) días hábiles, pasado este término si las partes no interponen recurso de reposición se entenderá en firme la decisión. La impugnación se resolverá de acuerdo al artículo 62 de la ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. El Consejo de Administración decidirá el traslado del caso a las inspecciones de policía, de acuerdo con la reincidencia o gravedad.

PARÁGRAFO: El Consejo resolverá el caso de acuerdo con el principio de solución por diálogo y conciliación, para lo cual podrá trasladar casos para resolver por el comité de convivencia, centros de conciliación o Jueces de paz.

CAPITULO II

CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 43. 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 propiedad horizontal 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 podrá 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 salón social, piscina y gimnasio.

ARTÍCULO 44. Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecunarias se debe previamente:

1. Oficiarte al propietario o tenedor por parte del administrador, para que su conducta que infringe la ley o el reglamento se corrija y se apreste las normas.
2. Indicándole el plazo para solucionar unilateralmente su conflicto o controversia.
3. De no corregir la conducta y vencerse el término, el administrador deberá comunicarlo a la Junta Administradora, si es de su competencia para que aplique las sanciones como son:
4. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la expresa 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, como equipamiento tipo B salones sociales, salón de audiovisuales y gimnasio.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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

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

PARÁGRAFO TERCERO. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Toda 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.

INCISO 2: Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. Las sanciones previstas el artículo anterior serán impuestas por la junta administradora.

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 45. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 9 del presente reglamento, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 46. El propietario de 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 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.

ARTÍCULO 47. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del Conjunto, la aplicación del Reglamento de Propiedad horizontal, la solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General de Propietarios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, la cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros de este. Cuando se llegue a un acuerdo, no continuará el procedimiento de sanción establecido en el artículo anterior.

ARTICULO 48. Se podrá acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos tales como amigables componedores, conciliadores y árbitros, de acuerdo a lo establecido por las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos 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.

ARTÍCULO 49. Es facultad exclusiva del Consejo de Administración la imposición de sanciones por cumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El Consejo de Administración aplicará las sanciones pertinentes sin perjuicio de las acciones judiciales y policivas a que haya lugar.

ARTÍCULO 50. El administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policiva si fuere el caso. Las multas producto de las sanciones serán cobradas en la factura de administración.

ARTÍCULO 51. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del Conjunto Residencial y los órganos de control 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 a:

1. **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia debidamente elegido, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité que participación será ad-honorem.

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.

PARÁGRAFO 1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar superior a tres de copropietarios.

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

PARÁGRAFO 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 V

DE LA SEGURIDAD Y LOS VIGILANTES

ARTÍCULO 52. FACULTAD DE LOS VIGILANTES. Los vigilantes están autorizados para hacer respetuosos llamados de atención; toda inobservancia a las disposiciones de convivencia y orden interno será anotada en un registro especial para proceder a su solución y/o sanción. Los vigilantes llamarán a los organismos de seguridad cuando lo estimen pertinente para la tranquilidad y convivencia de los habitantes del Conjunto.

ARTÍCULO 53. SEGURIDAD. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que los visitantes sea 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., de cada inmueble tendrán que autorizarlos directamente.
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 portería.
5. Al mostrador de la portería tendrá acceso únicamente el personal de la administración. Se solicita advertir a las empleadas de servicio no permanecer en la portería.
6. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la administración.
7. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro, el vigilante deberá informar de inmediato a su compañero de portería, para que este a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
8. 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. Tratándose de funcionarios de empresas de servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva.
9. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas y dineros de otras personas. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.
10. El citófono, se debe usar para asuntos relacionados con el acceso al conjunto y control de vigilancia.

CAPÍTULO VI

DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 54. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del Conjunto Residencial, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, los diez (10) primeros días de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, basados en la ley 675 de agosto de 2001, para su cálculo se empleará el sistema de módulos de contribución y las cuotas extraordinarias aprobadas de acuerdo al procedimiento que para tal fin quedó establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 55. Las cuotas de que trata el artículo anterior que sean canceladas dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes, tendrán un descuento del 5% después del sexto día se cobrará el valor normal y posterior al 30 de cada mes, se cobrarán intereses.

ARTÍCULO 56. La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio decretados por la Superintendencia bancaria.

ARTÍCULO 57. Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses señalados después del mes vencido, para la extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios, los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

PARÁGRAFO: En caso que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden, 1º intereses de mora, 2º cuotas extraordinarias, 3º capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.

ARTÍCULO 58. El representante legal del conjunto, estará facultado para cobrar pre jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un retraso de (3) cuotas de administración con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cuanto a las cuotas de administración, extraordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los copropietarios que sean declarados en mora tendrán como sanción la pérdida del derecho a usar el salón social, el gimnasio y la piscina, hasta tanto no cancela la totalidad de la obligación.

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 59. El consejo de Administración realizará jornadas de sensibilización y capacitación a los residentes del Conjunto en convivencia, relaciones entre vecinos, seguridad y Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 60. El incumplimiento de cualquier norma establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el Manual de Convivencia o en otra norma decretada por el Consejo de Administración será considerada como falta grave y su sanción equivaldrá a una multa grave a excepción de las normas que tengan una calificación específica.

ARTÍCULO 61. El incumplimiento por más de una vez, de una de las normas establecidas dentro de este Manual de Convivencia o de cualquier norma establecida por el Consejo de Administración será considerada como falta gravísima y su sanción equivaldrá a una multa gravísima.

ARTÍCULO 61. VIGENCIA.

El presente Manual de Convivencia entrará a regir después de su publicación y deja sin efecto las disposiciones que les sean contrarias.

Dado en Itagüí, a los 15 días del mes de Marzo de 2010.