

MANUAL DE CONVIVENCIA
EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL

TABLA DE CONTENIDO:

- I. INTRODUCCIÓN
- II. NATURALEZA Y DOMICILIO
- III. RECURSOS Y PATRIMONIOS
- IV. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
- V. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS
- VI. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN
- VII. COMITÉ DE CONVIVENCIA
- VIII. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN
- IX. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN
- X. SANCIONES
- XI. INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
- XII. SEGURIDAD
- XIII. DE RECEPCIÓN, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL EDIFICIO
- XIV. PARQUEADEROS, VEHÍCULOS, DEPÓSITOS Y ASCENSORES
- XV. BICICLETEROS
- XVI. CARRITO DE MERCADO
- XVII. SOBRE LAS VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES
- XVIII. DEL SALÓN SOCIAL Y BBQ
- XIX. DEL GIMNASIO
- XX. PISCINAS, JACUZZI, TURCO Y ZAUNA
- XXI. DE OTROS SALONES SOCIALES, ZONAS INFANTILES
- XXII. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS
- XXIII. TRASTEOS Y MUDANZAS
- XXIV. ZONAS COMUNES
- XXV. MANEJO DE BASURAS
- XXVI. ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS
- XXVII. DESCANSO Y TRANQUILIDAD
- XXVIII. SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL
- XXIX. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS
- XXX. CUMPLIMIENTO DE NORMAS
- XXXI. DISPOSICIONES FINALES

MANUAL DE CONVIVENCIA

Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal
Carrera 38 # 42-101 Bucaramanga, Santander.

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Los valores de este manual de convivencia son

- El respeto, diálogo, participación, solidaridad y la responsabilidad.

I. INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia tiene por objeto garantizar los derechos y deberes de todos los residentes del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL, que hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social, por lo que se constituye en un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del Edificio, es decir, tanto para los copropietarios, como para los residentes de la copropiedad y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL. Este documento se convierte en una herramienta útil para todos. 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 que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos, y hacer que los niños y menores de edad, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento y cumplimiento de éstas, para que no tengamos que acudir a las sanciones legales existentes.

La convivencia, es la acción de convivir, es decir "vivir en compañía" de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el nuevo régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: *"los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores"*.

El literal 3 del Artículo 2, de la misma Ley señala: *"El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley"*.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el RESPETO Y LA TOLERANCIA. Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia.

Principios Básicos para la Convivencia Social

Para todos los días, para toda la vida y para construir un orden donde todos podamos ser felices, debemos:

1. Aprender a No Agredir al Otro. Esta es la Base de todo modelo de convivencia social.
2. Aprender a Comunicarnos. Esta es la Base de la autoafirmación personal y grupal.
3. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros; así habrá reconocimiento mutuo.
4. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el Dialogo.
5. Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
6. Aprender a interactuar. Esta es la Base de los modelos de relación social.
7. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
8. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en la comunidad, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir; sin romper la convivencia.

9. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarlos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue.
10. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos los que va a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
11. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico, psicológico y de los demás.
12. Debemos, por tanto, rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
13. No hacer justicia por mano propia.
14. También debemos aprender a cuidar el entorno.
15. Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que, en ningún momento, somos superiores a ellos.
16. Por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales.
17. Entender que el ser humano cambia a medida que su cultura se transforma.
18. Y por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan validos e importantes como los de los otros.

II. NATURALEZA Y DOMICILIO

Artículo 1. EL EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL es una entidad civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

Artículo 2. EL EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del edificio, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines inherentes al edificio. Previa deliberación y aprobación de la Asamblea de copropietarios, conforme al reglamento y las leyes vigentes.

Artículo 3. El domicilio legal del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL, carrera 38 # 42-101, ciudad de Bucaramanga, Santander, estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Código Civil, Código de Policía, Ley 675 de agosto de 2001, Ley 746 de julio 19 de 2002, Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas legales sobre la materia.

III. RECURSOS Y PATRIMONIOS

Artículo 4. Los recursos del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL provendrán de las cuotas ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el edificio, en la cuantía que determine la Asamblea General de Propietarios, 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.

Artículo 5. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación del edificio, y actividades de origen social con el propósito de alcanzar los objetivos que se proponen.

Artículo 6. El patrimonio del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación de este y que hacen posible el adecuado uso u goce de las distintas unidades de propiedad privada.

IV. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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 establecen los siguientes deberes de obligatoria observancia y cumplimiento por parte de todos los residentes, propietarios, quien los represente o sustituya, arrendatarios y ocupantes de cada unidad residencial y sus visitantes:

Artículo 7. 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 necesaria para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin y bajo la supervisión y dirección de la administración.

Artículo 8. Participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las Asambleas de copropietarios, difundir, divulgar y cumplir los Reglamentos de Copropiedad y el Manual de Convivencia.

Artículo 9. Informar a la Administración sobre sus ausencias temporales mayores a tres días con el fin de llevar control especial sobre el inmueble, de las personas autorizadas para entrar a su inmueble y teléfonos a quien se pueda recurrir en caso de emergencia.

Artículo 10. Todos los apartamentos del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar, prohibido usarlo para hospedaje AIRBNB y los garajes solo para el estacionamiento

de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios, no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

Artículo 11. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder hasta por la culpa leve, conforme al artículo 63 del Código Civil, en el ejercicio de los derechos.

Artículo 12. Responder por los daños que cause el residente, sus hijos y sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Manual, al Reglamento de Propiedad Horizontal, y demás normas derivadas y establecidas por la administración de acuerdo con el Consejo de administración.

Parágrafo: Es obligatorio el registro biométrico de todos los residentes e invitados que ingresen a la copropiedad (familiares, amistades, colaboradores, trabajadores, contratistas o cualquier otra denominación). Ya sea el ingreso por la entrada principal-Lobby o puerta del parqueadero de vehículos o motos.

Artículo 13. Preservar el estilo arquitectónico de la edificación manteniendo en su estado de diseño las fachadas y zonas comunes. (Está prohibido cambiar el estilo de puertas y ventanas, colocar rejas en balcones, techos, y toldos (diferentes a los autorizados por el Reglamento de Propiedad Horizontal o por la Asamblea - color TOBAGO).

Artículo 14. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios, las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se realicen para Asamblea General.
2. Actuar con espíritu de comunidad, respetando los derechos de los demás residentes, visitantes y empleados, debiendo mantener consideración y respeto para poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación. Cuidar prados y jardines de la Copropiedad, gimnasio, BBQ, zona infantil, piscinas, sauna, turco, salón social, ascensores, zona de lectura, cuarto de basura y los equipos necesarios para el normal funcionamiento de la copropiedad. (planta eléctrica, bomba hidráulica, muebles y enseres, entre otros cooperando con la Administración para la defensa y buena presentación de estos).

5. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General de Copropietarios.
6. Presentar por escrito a la Administración sus sugerencias o quejas, haciendo uso de compostura y lenguaje apropiado.
7. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas; responder por los daños causados por omisión o falta de diligencia.
8. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios, independientemente. Los que graven la totalidad del edificio serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 15. Cumplir los siguientes requisitos antes de iniciar modificaciones a sus unidades privadas:

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 Edificio, ni afecte la salubridad o los servicios comunes.
3. Solicitar y obtener la autorización escrita del Administrador y del Consejo de Administración, sustentando técnicamente que la obra proyectada no comprende la seguridad y la solidez del Edificio, ni afecta la salubridad o los servicios comunes. Y en caso que la obra lo amerite, por su dimensión, proyección en el tiempo u afectación a la tranquilidad de la copropiedad, deberá solicitarse autorización de la Asamblea.
4. El residente debe bajar al primer piso para permitir la autorización del personal de operadores de telecomunicaciones asumiendo la responsabilidad de los actos que se realicen. Y dejar la autorización por escrito en el libro de reporte diario de la vigilancia y administración.
5. Siempre que se hagan modificaciones, mediante obras de gran dimensión, como cambios de pisos, demolición de muros que no afecten la estructura del edificio, modernización de baños, cocina, zona húmeda o cualquier otra parte de las unidades privadas, se deberá contar previamente al inicio de las mismas, con acta de vecindad suscrita por los vecinos de los apartamentos colindantes tanto de lado, arriba y abajo, y de la administración, para evitar inconvenientes o reclamos sobre arreglos que ya existían antes de las obras.

V. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 16. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Manual, pero dentro de los lineamientos aquí expresados respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Edificio.

Artículo 17. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Artículo 18. Servirse de los bienes comunes, incluidos los parqueaderos de visitantes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás residentes.

Artículo 19. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con voz y voto.

Artículo 20. Solicitar al Consejo de Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Manual para los infractores a las normas de convivencia aquí establecidas.

Artículo 21. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento de los derechos y los deberes otorgado por la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Artículo 22. Obtener de la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

Artículo 23. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ARTÍCULO 24. Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, salón comunal, gimnasio, y las demás áreas comunes dispuestas para el esparcimiento de los copropietarios y/o residentes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

Artículo 25. La no lectura o comprensión de este manual NO exime a ningún propietario, arrendatario, visitante o usuario del conjunto con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia aprobados para el EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL.

VI. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 26. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, basados en la ley 675 de agosto de 2001, conforme a las condiciones que establezca la Asamblea General de Copropietarios, en reunión ordinaria u extraordinaria.

Parágrafo: A quien no cancele dentro del mismo mes calendario, a partir del primer día del mes siguiente se causarán los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, tal como lo estipula el Reglamento de Propiedad Horizontal, cancelar dentro de los primeros diez (10) días le dará derecho al descuento autorizado anualmente por la Asamblea General.

Artículo 27. La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y de las sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, causará intereses equivalentes a la tasa de interés moratorio decretados por la Superintendencia Bancaria, conforme a las condiciones que se establecen en el presente Manual.

Parágrafo: En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto en favor de la copropiedad, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden:

1. Sanciones y multas por incumplimiento a normas de convivencia,
2. Intereses de Mora,
3. Cuotas extraordinarias,
4. Cuotas Ordinarias de Administración en orden de antigüedad.

Artículo 28. El representante legal del Edificio, en desarrollo de sus funciones, está facultado para efectuar cobros prejurídicos y encargar el cobro jurídico de morosos a profesionales en derecho, observando el siguiente procedimiento:

1. Cobro Prejurídico: Se adelantará a quienes acumulen dos (2) meses de mora, consistente en un escrito que debe notificarse al deudor de los quince (15) días calendario subsiguientes, contentivo de los conceptos y rubros correspondientes, con expresa invitación para que proceda a su cancelación dentro mes calendario en que se surta dicha notificación. Es responsabilidad del deudor, si así lo hiciere, el hacer entrega a la administración de la copia de la consignación respectiva, a efecto de descargar la obligación en mora y evitar el cobro jurídico.

2. Cobro jurídico: Cuando se acumulen tres (3) meses de mora se dará traslado al profesional del Derecho encargado para que instaure el proceso correspondiente. A partir de ese momento el deudor se entenderá directamente con dicho profesional.

Parágrafo 1: Las costas, agencias en derecho y honorarios derivados de los mismos procesos, serán cargados sin ninguna excepción a la cuenta del deudor moroso.

Parágrafo 2: Los copropietarios y/ o residentes, que dejen de pagar por noventa (90) días consecutivos sus obligaciones correspondientes a las expensas comunes liquidadas de manera mensual, por la administración, tendrán como sanción la pérdida del derecho a usufructuar los bienes comunes no esenciales como, los servicios del parqueadero de visitantes, uso de las zonas húmedas, como piscinas, gimnasio, y las demás áreas comunes dispuestas para el esparcimiento de los copropietarios y/o residentes hasta tanto no cancelen la totalidad de la deuda.

Parágrafo 3: El administrador será el responsable de cobrar jurídicamente valores atrasados por expensas comunes necesarias en mora a partir del día noventa y uno (91), otorgando poder a un profesional del Derecho con tarjeta profesional vigente y experto en cobranza jurídica para que inicie las acciones que determine la ley para estos casos.

VII. COMITÉ DE CONVIVENCIA

En los edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se presentan conflictos a diario por múltiples razones. Si bien existen las vías legales para su solución, el Comité de Convivencia es una fácil y rápida alternativa.

Artículo 29. El comité de convivencia es un órgano de constitución estatutaria que hacen los mismos propietarios del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 30. Su finalidad es la de intentar solucionar controversias o conflictos, mediante la propuesta de fórmulas de arreglo, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre propietarios, residentes, administradores, Consejo de Administración y Revisor Fiscal del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, y así dirimir dichas controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en actas suscritas por las partes en conflicto y por los miembros del Comité de Convivencia.

Parágrafo 1: 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. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

Artículo 31. El Comité de Convivencia es también el organismo competente para organizar, planear, diseñar todo tipo de actividades orientadas a promover, orientar y motivar una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes; tales como eventos en los días especiales de los niños y niñas, amistad, navidad y otros, que conlleven a la integración social de los residentes.

Artículo 32. Propietarios y residentes podrán solicitar la actuación del Comité de Convivencia en el momento que lo consideren y siguiendo el conducto regular.

Artículo 33. Conformación del Comité. El Comité de Convivencia estará conformado por un número impar de por lo menos tres (3) miembros principales, quienes serán propietarios y serán nombrados por la Asamblea General Ordinaria para un periodo de un (1) año y podrán ser reelegidos indefinidamente en el cargo; son Ad-honorem, o sea, no tienen ninguna remuneración, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y conceptos.

Parágrafo 1: El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones, ni son de su competencia los asuntos de carácter económico.

Parágrafo 2: El presente Manual de Convivencia estará publicado y reposará un ejemplar en el sitio de los vigilantes ubicado en el lobby del edificio. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de informar la existencia de este ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o a quien haga sus veces. En caso de requerir un ejemplar pedirlo a la administración de la copropiedad.

Artículo 34. El Comité de Convivencia es un apoyo para la Administración y el Consejo de Administración, mediante una permanente comunicación e intercambio de ideas e información.

Artículo 35. No podrán formar parte del Comité de Convivencia los DEUDORES MOROSOS, ni quienes violen las normas del reglamento de Propiedad Horizontal o del Manual de Convivencia.

Artículo 36. El Propietario que haya sido nombrado en el comité de convivencia y posteriormente incurre en las conductas citadas en el punto anterior, automáticamente perderá su investidura.

Artículo 37. Funciones. Las siguientes son las funciones establecidas para los miembros del Comité de Convivencia:

1. Incitar, invitar o propiciar para que los residentes cumplan con la Ley, con el reglamento de propiedad horizontal y con el Manual de Convivencia o Reglamento Interno.

2. Recibir y estudiar las comunicaciones escritas donde se informe de los conflictos o diferencias entre los copropietarios.
3. Citar a las partes para conocer los hechos, máximo dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la comunicación.
4. Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir al comité para aclarar los hechos.
5. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de las funciones del Comité de Convivencia.
6. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia, buscando siempre que las partes continúen con su relación en términos de respeto, cordialidad y tolerancia mutua.
7. Proponer fórmulas de arreglo, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre propietarios, residentes, administradores, Consejo de Administración y Revisor Fiscal del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL.
8. Levantar el acta de la reunión de convivencia.
9. Registrar en el acta los compromisos de cada una de las partes.
10. Verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
11. Adelantar programas y actividades de integración de la comunidad. Para este efecto, informará al Consejo de Administración del edificio, con una anticipación no inferior a 15 días sobre las actividades que se propone adelantar, y la justificación para ello.
12. Promover el bienestar de la comunidad mediante la verificación e información al Administrador de situaciones que puedan afectar la seguridad y la tranquilidad de los residentes.
13. Reunirse ordinariamente por lo menos una vez al mes y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, y el Consejo de Administración a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros.
14. Presentar mensualmente al Consejo de Administración y a la Administración informe sobre las gestiones realizadas en el período respecto de la convivencia del Edificio.
15. El acta de acuerdo entre los vecinos que levante el Comité de Convivencia deberá contener mínimo los siguientes puntos:

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión.
- b) Identificar quienes participan de la reunión.
- c) Señalar quienes y porque razón fueron citados a la reunión.
- d) Señalar brevemente los hechos objeto de la reunión.
- e) Consagrar de forma clara los compromisos que cada una de las partes asume.
- f) Firmar el acta por quienes intervienen.

Artículo 38. Intervención y colaboración. Para la intervención y colaboración del Comité de Convivencia se establece el siguiente procedimiento, de obligatorio cumplimiento:

1. Conocimiento del caso: La administración, una vez conozca de la ocurrencia de cualquier evento perturbador de la convivencia, es decir, hechos que atenten contra el mutuo respeto y la reciproca diferencia necesaria para la convivencia pacífica en nuestra comunidad habitacional, dentro del término de los tres (3) días laborales, siguientes, debe proceder a la documentación del caso, mediante la recolección de los antecedentes, el nombre de los respectivos actores y la descripción de los hechos que ocasionan la controversia.
2. Notificación y Citación al Comité de Convivencia: La administración dentro del término establecido en el anterior numeral notificará al Comité de Convivencia de la controversia surgida, y le citará a una reunión que deberá llevarse a cabo dentro de máximo los dos (2) días laborales siguientes a la notificación, con el fin de darle a conocer los detalles y pormenores del caso. Así como hacerle entrega, si a ello hubiere lugar, de la documentación respectiva.
3. Intervención del Comité de Convivencia: Dentro del término de ocho (8) días hábiles o antes si la situación lo requiere, el Comité promoverá fórmulas de arreglo a las partes en conflicto, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, luego de lo cual, de llegarse o no a un acuerdo, las diferentes consideraciones se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité. Acta que le será radicada a la Administración para el respectivo conocimiento del Consejo de Administración y la solución final del caso. El comité, mediante decisión unánime, ante hechos de fuerza mayor o caso fortuito, podrá ampliar el término establecido para su intervención hasta el máximo de quince (15) días laborales, hecho que deberá registrar en el acta respectiva.

Artículo 39. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Cuando no haya solución al conflicto se deberá acudir a la autoridad dejando de ser del manejo del Comité de Convivencia jurisdiccional se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Manual se dará el trámite previsto en el Libro Tercero, Sección Tercera de los procesos declarativos, Título II, Proceso Verbal Sumario, Capítulo I del Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIII. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 40. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción las siguientes:

1. No asistir a las asambleas generales o extraordinarias.
2. Cambiar el destino a los bienes de dominio particular.
3. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
4. Generar ruidos, señales visuales, partículas y cualquier otro elemento que molesten o perturben a los demás copropietarios o tenedores.
5. Llevar a cabo actos que perturben la tranquilidad de los residentes.
6. Usar productos o adelantar actividades que de una u otra forma afecten la salud pública de los residentes, incluyendo el manejo inadecuado de las basuras o desperdicios.
7. Retardar las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás copropietarios o tenedores.
8. Elevar nuevos pisos sin permiso de la autoridad competente o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal.
9. Faltar al respeto a los demás copropietarios, vigilantes, personal de administración o cualquier otro que preste sus servicios a la copropiedad.
10. Fumar en áreas cerradas y/o lugares públicos, tales como parques, zonas comunales y áreas de espera, o permitir que los efectos del cigarrillo (olor, humo y envenenamiento) trasciendan del inmueble privado a zonas comunes u otros bienes privados.
11. Fumar o consumir sustancias psicoactivas en áreas cerradas y/o lugares públicos, tales como parques, piscinas, gimnasio, zonas húmedas, ascensores, parqueaderos, zonas comunales y áreas de espera, o permitir que los efectos del cigarrillo u otras sustancias psicoactivas (olor, humo y

envenenamiento) trasciendan del inmueble privado a zonas comunes u otros bienes privados en la copropiedad

12. No cumplir con los protocolos de bioseguridad por COVID 19 u otra pandemia, endemia u otra enfermedad colectiva que amerite una contingencia sanitaria. Como el de respetar los protocolos establecidos por el gobierno nacional-Sistema de salud. No utilizar los elementos de bioseguridad en las zonas comunes, en especial los ascensores.
13. No usar los elementos y vestuario adecuado en las zonas húmedas de sauna, turco, piscinas, gimnasio, salón social; ni dar cumplimiento al reglamento de cada uno de estos espacios.
14. Trasladar de manera diligente y cuidadosa las mascotas en las zonas comunes, respondiendo por lo daños que ocasione a los bienes de la copropiedad y de los demás copropietarios; para tal efecto, deben siempre ser sacados con su respectiva seguridad conforme al código de convivencia ciudadana. Por tanto, en materia de limpieza, al permitir a las mascotas hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Edificio, deberán responder inmediatamente con la limpieza de los orines y excrementos que dejen las mascotas. Llegado el caso, el propietario deberá recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento hacia el espacio público. Dichos excrementos deberán ser depositados en bolsas cerradas para evitar contaminación

Parágrafo 1: Las conductas enumeradas son de reacción inmediata de la Policía Nacional, cuando son denunciadas por un propietario, tenedor, Administrador, Revisor fiscal o integrante del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, vigilante de la empresa que preste servicio de vigilancia, empleada(o) de servicios generales y piscinas.

Parágrafo 2: A los padres que permitan que sus hijos infrinjan cualesquiera de las normas establecidas en este Manual se les trasladara lo contemplado en el Libro segundo, título I, capítulo único del Código Nacional de Policía. Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

IX. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN.

Las actividades enumeradas a continuación, bajo los artículos 41 al 45, son prohibidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual y serán objeto de sanción, al igual que todas las actividades que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar y en especial las contenidas en el Código Nacional de Policía. - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

Artículo 41. Insalubres. Las siguientes actividades son consideradas insalubres por afectar la salud de los residentes o visitantes a cualquier título:

1. La producción de ruidos, vapores, polvillo, humos o exhalaciones nocivas para la salud.
2. Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado dejando residuos sólidos o de lixiviado en su recorrido. El uso de bolsas existentes en el mercado para el propósito es obligatorio. Las bolsas deben ser cerradas herméticamente. Y dar cumplimiento a las normas vigentes en cuanto al proceso de reciclaje y colores de las bolsas.
4. Arrojar o depositar basuras fuera de las canecas de almacenamiento.
5. Arrojar basuras u otros objetos en zonas comunes.
6. Permitir el tránsito de mascotas en las zonas comunes sin su cuidador.

Las demás señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de la Policía (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) en las que se contemplan los peligros para la salud de los residentes.

Artículo 42. Inmorales. Las siguientes actividades son consideradas contrarias a las buenas costumbres y la moral:

1. Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes.
2. Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes o a la vista de copropietarios, tenedores o visitantes.
3. Desarrollar practicas abortivas.
4. Consumir drogas alucinógenas o sustancias psicoactivas en el edificio.
5. Alterar la tranquilidad de los residentes y la seguridad del edificio por secundario a la ingesta de alcohol.
6. Expresarse en forma grosera, gritar y perturbar la tranquilidad de la copropiedad.
7. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

Artículo 43. Incomodas. Son las siguientes acciones por ser contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso contemplado.

1. Sacudir, tender, limpiar, lavar alfombras, tendidos, muebles, carros, instrumentos de aseo etc. En zonas comunes como ventanas, balcones, pasillos y parqueaderos.
2. Utilizar durante reuniones o fiestas diurnas o nocturnas volumen excesivo en equipos de sonido de acuerdo con el Código Nacional de Policía. Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
3. Sobrepasar los horarios límite establecidos por la Administración y el Consejo de Administración para el uso de Salón comunal, Piscinas, gimnasio, zonas húmedas de sauna, turco y la zona del BBQ.
4. Usar vehículos sin silenciador y/o motor sin filtro.
5. Usar instalaciones eléctricas que interfieran en la recepción de radio o televisión de los vecinos.
6. Instalar o utilizar sin autorización legal antenas o equipos que interfieran con las señales de radio, televisión e internet.
7. Accionar sin causa justificada campanas o alarmas.
8. Queda terminantemente prohibido el juego de monopatín, patín, patineta, bicicleta, y similares en los ascensores, pasillos, rampa, garajes, y demás zonas comunes del edificio.
9. Se prohíben los juegos colectivos tales como fútbol, Voleibol, basquetbol, entre otros, en las vías vehiculares y zonas comunes por representar serio peligro para la vida de los residentes y visitantes, y la posible ruptura de vidrios.
10. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes o públicas aledañas por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
11. Utilizar las ventanas o balcones para colgar zapatos, ropas o tapetes, o bicicletas, o cualquier otro elemento que altere la fachada del edificio etc.
12. Cometer actos de intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los residentes, vigilantes y empleados de la administración.
13. Utilizar los parqueaderos destinados a visitantes, para guardar vehículos propios, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, previa autorización de la administración y pago de la expensa a que hubiere lugar.
14. No devolver los carritos del mercado al sitio asignado a ellos.

15. Usar zonas comunes no destinadas como estacionamiento de vehículos, para tal fin.
16. Utilizar los ascensores llevando vestidos de baño, y en especial mojados o dejando residuos de agua.
17. Las demás generadas por la intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los demás.

Artículo 44. Peligrosas. Son las siguientes acciones por ser susceptibles de causar daño a los inmuebles, a los residentes, y zonas comunes:

1. Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes explosivos tales como granadas, pólvora y fuegos artificiales, líquidos inflamables como gasolina y petróleo, o cilindros de gas y otros similares.
2. Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua a causa de obras realizadas por los residentes, o por la omisión a las reparaciones a que haya lugar.
3. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
4. Las demás que atenten contra la integridad física de residentes, empleados y visitantes y la estructura del edificio.

Artículo 45. Dañinas. Son las actividades susceptibles de producir un daño material en el inmueble, aunque no sean consideradas de peligro como rayar paredes, escribir grafitis, romper o dañar los bienes de uso común como mobiliario de zonas comunes y maltrato a jardines y zonas verdes, entre otras.

Parágrafo 1: El causante del daño o su responsable (residentes frente a sus visitantes o padres de familia frente a los hijos) son responsables por el costo de reparación o reemplazo de los elementos dañados.

X. SANCIONES

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 de hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado”. INC 2 “Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble”. Las sanciones a que haya lugar serán impuestas por el Consejo de Administración.

Artículo 46. Por la infracción a cualquiera de las normas de convivencia contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual, se aplicarán las

sanciones que se indican en la Tabla numero 4 del presente artículo, las cuales deberán ser impuestas por el Consejo de Administración, y ejecutadas por el Administrador, conforme al procedimiento indicado en el presente Manual, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta, consistentes en:

1. Amonestación verbal o escrita, y adicionalmente según el caso,
2. Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, como Gimnasio, Salón comunal, piscinas, sauna, turco, y parqueaderos de visitantes,
3. Multas que oscilan entre uno (1) y diez (10) SMLMV según la gravedad de la falta, cobrada juntamente con la cuota de administración del mes subsiguiente:
- 4.

Infracción:	Sanción:
- Inobservancia de: Norma, Regla, Política, Criterio.	- Amonestación escrita. Primer llamado de atención. - Reincidencia Multa de Un (1) SMLMV
- Agresión Física a: Administrador, consejeros, Residentes, Vigilantes, Personal Aseo, Piscinero, u otro colaborador de la administración.	- Suspensión: Doce (12) meses para utilizar cualquier espacio social de goce común. - Multa: Diez (10) SMLMV.
- Agresión verbal a: Administrador, consejeros, Residentes, Vigilantes, Personal Aseo, piscinero, u otro colaborador de la administración.	- Suspensión: Tres meses utilización cualquier espacio social de goce común. - Multa: Tres (3) SMLMV.
- Daños materiales a: Cualquier clase de Bienes Comunes.	- Suspensión: seis (6) meses utilización de los bienes comunes no esenciales. - Reposición y/o reparación, costo al 100%

SMLMV: Salario mínimo legal mensual vigente

Parágrafo 1: La reincidencia diferente a la primera infracción del cuadro en el numeral 4 del presente artículo, dará lugar a la aplicación de la sanción en forma sucesiva con un incremento del 25% en cada caso de reincidencia.

Parágrafo 2: Las multas tendrán un plazo de treinta (30) días calendario para su cancelación contados a partir del día siguiente a su notificación.

Parágrafo 3: Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. El trámite se surtirá a través de la Administración del Edificio.

Parágrafo 4: Los valores resultantes por concepto de multas, en cada caso, serán aproximados al múltiplo de 1000 inmediatamente superior.

Parágrafo 5: El administrador creará y mantendrá debidamente actualizado el registro de Sanciones, contentivo de la fecha, nombre, interior, y apto, sanción y su vigilancia.

Artículo 47. Acciones paralelas y complementarias. Las acciones reglamentarias anteriores no excluyen ni inhabilitan a la Administración para recurrir en cualquier momento y cuando lo considere necesario, a presentar una caución policial o una demanda penal contra el responsable de incumplir las normas, que en primer lugar es el copropietario, así el apartamento de su propiedad se encuentre ocupado por otras personas que no sean un residente permanente y habitual de la Unidad Básica de Copropiedad.

Artículo 48. Las acciones reglamentarias anteriores no excluyen ni inhabilitan a la Administración para recurrir en cualquier momento y cuando lo considere necesario, a presentar una caución policial o una demanda penal contra el responsable de incumplir las normas, que en primer lugar es el copropietario, así el apartamento de su propiedad se encuentre ocupado por otras personas que no sean un residente permanente y habitual de la Unidad Básica de Copropiedad.

Artículo 49. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor la cual será presidida por tres miembros del Comité de Convivencia y un representante del Consejo de Administración como testigo. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- Si el infractor no asiste a la primera citación, el Comité de Convivencia fijará nueva fecha y hora para la reunión. En caso de que el infractor no asista a la segunda citación se realizará la reunión sin el supuesto infractor, se tomarán las decisiones necesarias y se enviara comunicación al Consejo de Administración.
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.

- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

- Cuando la sanción que consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

Artículo 50. Todas las anteriores sanciones, serán registradas en el estado de cuenta de las respectivas unidades de vivienda y su recaudo será destinado para actividades de mantenimiento y recuperación de las zonas comunes y para programas de educación y cultura ciudadana.

Artículo 51. La empresa de Vigilancia se compromete con la Administración y el Consejo de Administración a hacer efectivo el cumplimiento de todos y cada uno de los artículos del presente Manual de Convivencia y será una de las cláusulas de obligatorio cumplimiento dentro del contrato de servicios que se firme con la empresa de Vigilancia y su incumplimiento será causal para dar por terminado el respectivo Contrato.

Artículo 52. Consideraciones adicionales. Estas normas y procedimientos, el Consejo de Administración o la Administración no adquieren la obligación de adelantar acciones legales en nombre de ningún residente o copropietario en particular. Solo lo harán en nombre de la comunidad cuando lo consideren un deber colectivo; tampoco se suplantán, ni eximen, ni excluyen, ni son detrimento del derecho individual que tienen las personas de demandar, por su cuenta acciones legales.

Parágrafo 1: El pago de las cuotas es en dinero efectivo y no son aplazables, ni motivo de acuerdos de pago por cuotas ni bienes o especies; salvo que entre la administración y el Consejo deliberen, y aprueben la pertinencia y oportunidad de hacer el acuerdo de pago para beneficio del presupuesto del Edificio.

Parágrafo 2: Los miembros del consejo de administración y comité de convivencia deben ser ejemplo para toda la comunidad. Además, se colaborará en actividades lúdicas programadas por el comité de convivencia para eventos especiales dentro del conjunto y que conlleven a brindar pedagogía de las reglas establecidas en el presente reglamento.

XI. INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Artículo 53. Clase de sanciones. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal o este Manual, por parte de propietarios, tenedores, o terceros por lo que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación de plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del edificio residencial con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Multas sucesivas: mientras persista el incumplimiento, da lugar previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, a la imposición de una multa equivalente a dos (2) veces el valor de la cuota ordinaria de administración de su respectivo inmueble.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como Gimnasio, Salón Comunal, piscinas, turco, sauna, parqueaderos de visitantes, zona infantil y el BBQ, zona de lectura.

Parágrafo 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o aquellos destinados a su uso exclusivo como ascensores, citófonos, casilleros, electricidad, agua entre otros.

Artículo 54. Imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: se debe previamente:

1. Oficiar al propietario o tenedor por parte del Administrador, para que la conducta que infringe la ley o el reglamento se corrija y se ciña a las normas, señalado el plazo para solucionar unilateralmente su conflicto o controversia.
2. De no corregir la conducta, y vencerse el término, el Administrador deberá comunicarlo al Comité de Convivencia y Consejo de Administración, si es de su competencia, para que aplique las sanciones establecidas en el artículo anterior.
3. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la cuota ordinaria de administración que le corresponde a la unidad privada y que sumadas todas no pueden exceder 10 veces el valor de dicha cuota ordinaria. Artículo 59 de la ley 675 de 2001.

Parágrafo 1: 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.

Parágrafo 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Artículo 55. Procedimiento para imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario, tenedor o tercero que observe una conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria, deberá ponerlo en conocimiento del Administrador, bien sea por escrito o de manera verbal, manifestando de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, como testigos, documentos, etc. Se tendrán como incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, los deberes, las obligaciones y prohibiciones a los propietarios señalados en la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, y el presente Manual. Para aplicar las sanciones que haya lugar, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El administrador verificará los hechos puestos en conocimiento y determinará si la conducta viola las normas de propiedad horizontal, sin olvidar que es su deber de verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del edificio.
2. Se dará cumplimiento a lo establecido en los numerales 1,2 y 3 del Artículo 32 del presente Reglamento.
3. El consejo de Administración, impondrá la sanción, situación que se consignará en acta respectiva, la cual le será notificada por escrito al infractor por el Administrador, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, contados desde el día siguiente a la fecha de reunión del Consejo.

Artículo 56. Ejecución de las sanciones no pecuniarias. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el presente Manual, el Administrador podrá recurrir 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.

Artículo 57. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de las sanciones no pecuniarias. El propietario o residente de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, para lo cual debe surtirse el siguiente procedimiento:

1. El infractor, una vez notificada la sanción, podrá impugnar o solicitar la revocatoria de la decisión del Consejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, contados desde la fecha de dicha notificación, mediante solicitud escrita, dirigida al Consejo, pero direccionada por el Administrador, la cual debe contener la versión de los hechos, los motivos de inconformidad de la decisión, la petición de revocar la misma y las pruebas que pretenda aducir a favor de su defensa.

2. El administrador, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al recibo de la solicitud, convocará a Consejo Extraordinario para que resuelva, en el término de los tres (3) días hábiles siguientes hará entrega de copia del Acta de dicha reunión, en la que debe estar consignado si el Consejo revoca o no su decisión motivo de la impugnación.

XII. SEGURIDAD

Artículo 58. Seguridad interna del edificio. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el edificio, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia. Todos los integrantes de la familia del propietario o arrendatario deberán estar registrados en el sistema biométrico con el que cuenta la vigilancia del edificio.
2. Es necesario que el ingreso de los visitantes sea previamente autorizado a través del citófono de la portería por la familia que se pretende visitar, el vigilante constatará que quien concede la autorización de ingreso sea alguno de los residentes del inmueble. Y deberá registrarse en el sistema biométrico con el que cuenta la vigilancia del edificio. También se podrá dejar por escrito la autorización previa para el ingreso de algún visitante, en especial para cuando se utiliza el salón social.
3. No se permitirá la entrada de ninguna clase de busetas, taxis, carros escolares, exceptuando casos de lluvia o incapacidad del residente, mujeres embarazadas.
4. No se permitirá el ingreso de vendedores ambulantes, voceadores, ni la exposición de promociones.
5. Las personas que prestan el servicio de entregas domiciliarias de cualquier índole no pueden ingresar a la copropiedad. Los residentes deberán recoger sus entregas domiciliarias directamente en el lobby de la copropiedad. En caso de incapacidad, y estar sola la persona residente, se apoyará en el vigilante, mediante una bolsa o recipiente que permita por el ascensor enviar la entrega.
6. El vigilante deberá requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico, y no se permitirá la salida de electrodomésticos o muebles sin la autorización previa y por escrito del residente, dirigida al Administrador o supervisión de turno. Si un empleado (a) es despedido (a) se debe notificar para tener en cuenta que ya no tiene permitido volver a la copropiedad.

7. No se permitirá ingresar 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 vigilante de la copropiedad a las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se les solicitará la identificación de la empresa respectiva por parte del personal de vigilancia del Edificio y debe quedar consignado en la bitácora en la portería.
8. Al interior de la portería tendrá acceso, además de los vigilantes, únicamente el personal de la administración.
9. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la Administración.
10. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro, o luces prendidas el vigilante deberá informar de inmediato, para que este a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
11. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso así sean ya conocidos, por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena.
12. Queda prohibido a los vigilantes guardar en la portería armas, llaves, joyas y dineros de propietarios, residentes y otras personas.
13. El citófono se debe usar para asuntos relacionados con el acceso al Edificio y control de vigilancia. O para temas informativos de la copropiedad y nunca deberá ser utilizado para realizar visitas a través del mismo.
14. El vigilante no está autorizado para permitir el acceso a los residentes a los contadores de la luz o al Street telefónico a no ser que exista autorización por parte de administración o vaya acompañado de un funcionario autorizado.
15. La empresa de seguridad y la copropiedad no responden por vehículos parqueados frente del edificio o que hayan sido recomendados al vigilante.
16. El Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal ni la Administración no se hace responsable por los préstamos de dinero o negocios que se celebren entre los residentes, los vigilantes y empleadas de servicio doméstico.
17. No se permitirá ni responderá por artículos de cualquier índole que sean dejados en el parqueadero, pues este solo está destinado para los vehículos, en los sitios que han sido asignados.

- 18.No se permite dejar bicicletas en áreas diferentes que no sea en los bicicleteros.
- 19.El Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal ni la Administración no se hace responsable de la pérdida de bicicletas.
- 20.No están permitidas las visitas a los vigilantes en la recepción o entrada del edificio.
- 21.Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- 22.El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- 23.El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- 24.El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- 25.El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- 26.El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones, dejando informe escrito en la minuta diaria.
- 27.El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.
- 28.El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos.
- 29.El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al

destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción en el mismo día.

30. La empresa de vigilancia se responsabiliza de mantener las veinticuatro (24) horas, personal observando las imágenes de las cámaras de seguridad, para lo cual se compromete a informar cualquier anomalía presentada dentro de las áreas comunes, como lo son hurtos, daños, o actividades prohibidas conforme lo establecido dentro del presente reglamento susceptibles de sanción o amonestación o dirigidas a la afectación de cualquier residente. En caso de exigirse reporte visual, con ocasión de cualquiera de las conductas mencionadas, la empresa de vigilancia deberá entregar el video correspondiente en el término de tres (3) días hábiles.
31. Se prohíbe el tránsito de menores de doce (12) años sin la compañía de algún adulto, dentro de los sótanos, escaleras y ascensores. Además, se prohíbe el consumo de licor y sustancias alucinógenas en cualquier espacio designado como zona común.

Artículo 59. Los menores de edad (de 1-12 años) no podrán salir del Edificio residencial, sin acompañamiento de sus padres y en ausencia de ellos, con autorización firmada por sus padres o tutores. O por autorización telefónica comprobando que se llame a los numero registrados en los libros de residentes

Artículo 60. Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso y mantenimiento de las unidades lectoras, tarjetas de ingresos, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto.

Artículo 61. Todos los videos de las cámaras o fotos servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente o visitante cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención.

XIII. DE RECEPCIÓN, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL EDIFICIO.

Artículo 62. En todo momento las puertas de acceso al edificio deberán permanecer cerradas y la recepción bajo ninguna excusa debe permanecer sola. En el caso de la hora de almuerzo, puede reemplazar al vigilante la persona encargada del aseo. Los Guardas de Seguridad deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el edificio para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

Artículo 63. El encargado de recepción atenderá el citófono o teléfono debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante debe ser anunciado al apartamento donde se dirija.

Artículo 64. El encargado de la recepción debe exigir documento de identificación a toda persona visitante, en especial de personal técnico en reparación y obreros

en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, consignarlo en la planilla de visitantes y registro biométrico.

Parágrafo 1: Al momento en que la administración tenga disponibilidad de contar con las escarapelas de ingreso a los visitantes; el vigilante deberá entregar una escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

Artículo 65. Por ningún motivo les está permitido al personal de recepción leer o dejar leer a terceros el correo, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la misma, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.

Artículo 66. Los Guardas de Seguridad deben responder por la imagen de aseo y orden de portería y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

Artículo 67. Cada Guarda de Seguridad debe dejar por escrito todas las razones y eventos pendientes para que el Guarda que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de las situaciones que se pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.

Artículo 68. Se debe respetar la señalización ubicada en los ingresos al edificio y no transitar por donde el ingreso es prohibido.

Artículo 69. Se prohíbe el uso de los accesos al edificio y de la recepción, como zonas de juego y de recreación. Se recomienda dar prioridad para el uso de ascensores a las personas de la tercera edad, mujeres en estado de embarazo.

Artículo 70. Se prohíbe el uso de los accesos al edificio y de la recepción como zona de depósito, ventas o fines comerciales.

Artículo 71. El teléfono de la recepción no es un teléfono público y por tal motivo, no debe ser utilizado por personas diferentes al personal autorizado por la Administración o la firma de Vigilancia, ni tampoco debe ser utilizado para entablar conversaciones sociales; su uso debe limitarse a llamadas urgentes y necesarias para el buen funcionamiento de la portería y administración.

XIV. PARQUEADEROS, VEHÍCULOS, DEPÓSITOS Y ASCENSORES.

Artículo 72. Uso de parqueaderos y otros bienes comunes, así:

1. No se deben estacionar vehículos sobre las vías, prados y andenes del Edificio, ni en los sitios donde haya señales que prohíban parquear ni en los parqueaderos no asignados a otros inmuebles.
2. Está terminantemente prohibido el parqueo de vehículos de mudanzas en las rampas que dan acceso a los parqueaderos en los sótanos del edificio. Esta acción se constituye en un grave riesgo para que se produzca un accidente y además las rampas no están diseñadas para soportar estas cargas estáticas.
3. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios por lo que cada uno debe limitarse al sitio que le corresponde. Estos podrán temporalmente, autorizar su uso a terceros.
4. Se prohíbe parquear en los sótanos en zonas diferentes a las que correspondan a cada unidad residencial y a las que no estén designadas para tal uso.
5. Los parqueaderos asignados a la vivienda podrán ser arrendados por sus propietarios exclusivamente a residentes del edificio y es obligatorio informar esta novedad al Administrador. En todo caso y sin excepción alguna no podrá tener otro destino en cuanto a su uso.
6. Las zonas de parqueo no podrán tener destino diferente en cuanto a su uso de vehículos o motos; como para la realización de reuniones sociales, juegos infantiles, como bicicletas, motos, patines, patinetas o juegos de pelota, balones, ni para la acumulación de materiales y/o escombros.
7. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas, microbuses, y en general todo vehículo que supere 2.5 toneladas. Igualmente, a las zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura o de servicio público bien sea de pasajeros o carga.
8. Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de los mismos y no podrán ser ocupados por los residentes, excepto previa autorización escrita por el Administrador, en casos debidamente justificados y sustentados y previo pago de las expensas autorizadas. También se podrán utilizar en algún caso de fuerza mayor debidamente probada.
9. Una vez un visitante con vehículo, moto o cicla haya sido autorizado por el residente para ingresar al Edificio, el vigilante le facilitará una ficha o credencial de ingreso del vehículo que deberá devolver cuando salga. Sin su devolución no podrá salir el vehículo. En caso de extravío y para Permitir su salida deberá cancelar el equivalente a (20.000) veinte mil pesos por concepto de reposición de la ficha y presente la respectiva tarjeta de

propiedad del vehículo. La administración del edificio no responderá por los daños al vehículo u objetos que se extravíen dentro del carro.

Parágrafo: Todas las personas que ingresen en vehículos y motos sin excepción alguna, deben presentar su documento de identidad y hacer el registro biométrico en la recepción del Edificio con el vigilante de turno.

Parágrafo: Al momento en que la administración tenga disponibilidad de contar con las escarapelas de ingreso a los visitantes; el vigilante deberá entregar una escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

10. En consideración a que la zona de parqueo para visitantes es únicamente para estacionamiento temporal limitado a los vehículos de visitantes, no se permite que estos vehículos permanezcan dentro de estas áreas por un periodo mayor de 12 horas no prorrogables. En caso de requerir más tiempo deberá cancelar 3.000 (tres mil) hora o fracción. Tarifa que se incrementa anualmente conforme a los índices económicos y acordado entre el administrador y el Consejo.
11. Cuando el residente reciba un visitante que llegue de otra ciudad, éste podrá utilizar sin costo el parqueadero de visitantes por un tiempo que no exceda de cinco (5) días, para lo cual el residente deberá formular por escrito la solicitud ante la Administración. A partir del sexto (6) día se le cobrará el equivalente a 3.000 (tres mil) hora o fracción.
12. El vigilante no permitirá la utilización de parqueadero residentes sin la autorización expresa del mismo.
13. Para el lavado de los sótanos, la Administración debe informar a los residentes con mínimo tres (3) días hábiles de anticipación, dando información completa de los procedimientos a seguir para la labor contratada.

Parágrafo 1: Excepcionalmente con motivo de una celebración especial, la administración autorizará el uso temporal de los parqueadero para visitantes para tal fin. Lo que implica que previamente al evento social en las unidades privadas o el salón social, deben comunicar por escrito y/o telefónicamente a la administración.

Parágrafo 2: El incumplimiento de las normas señaladas en el presente artículo, por parte de los propietarios, tenedores, o terceros por lo que estos deban responder, da lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, a la imposición de una multa equivalente a \$100.000 M/cte. (Cien mil pesos).

Artículo 73. Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar los siguientes actos en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo con el presente Manual.

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo; solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare dentro de la propiedad cualquiera que sea el medio que emplee.
2. Lavar los vehículos, motos, bicicletas u otro medio de transporte.
3. Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos.
4. Estacionar vehículos a los que se les haya suprimido el tubo de escape de gases.
5. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
6. Manchar el piso de los parqueaderos con goteo permanente de aceite, grasa o pintura. Si ello ocurre, deberá proceder de inmediato a su limpieza; en caso de no hacerlo, el Administrador ordenará la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
7. Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
8. Utilizar como parqueaderos zonas de circulación vehicular, espacios no demarcados para ello en los sótanos, con excepción de fuerza mayor o en caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas o espacios vecinas no habilitadas y las áreas de circulación.
9. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. Esto con el ánimo de reforzar y mantener una sana convivencia.
10. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los vehículos.
11. Circular en el Edificio a más de 10 kilómetros por hora.
12. Utilizar los parqueaderos como depósito permanente (cajas, trasteos escombros y similares)
13. Dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes etc.; y en especial materiales inflamables y explosivos.

14. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave.

Artículo 74. Daños ocasionados por vehículos a bienes de uso común o a terceros. Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones del Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal será informado al Administrador por el causante o la seguridad, quien en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado, acudirá a las autoridades judiciales de policía a fin de que se subsane el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, este podrá acudir a las autoridades competentes, con el fin de iniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

Artículo 75. Depósitos.

1. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres, no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.
2. Utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
3. Los muros divisorios de los depósitos y de fachada no podrán modificarse.

Artículo 76. Ascensores. Para su buen uso se exige:

1. Conservar una conducta moral adecuada.
2. Recoger y limpiar los excrementos de las mascotas en caso fortuito.
3. No jugar con los mandos del ascensor.
4. No saltar, no gritar, ni rayar las paredes al interior.
5. No se permite por ningún motivo exceder el peso autorizado.
6. Limpiar residuos de los lixiviados de las basuras.
7. No botar basura en el piso de los ascensores.
8. No utilizarlos con vestuario de piscina y menos mojados o húmedos. Salvo con las prendas de cubrimiento adecuado, que impida dejar agua o ser observados por las cámaras de seguridad.

XV. BICICLETEROS

Artículo 77. La Administración mantendrá una zona dispuesta como bicicleteros, con los medios necesarios para la seguridad y control de los mismos. La seguridad de las bicicletas correrá por cuenta de los Guardas de Seguridad que se encuentren de turno.

Artículo 78. Es obligatorio que cada bicicleta que se encuentre en los bicicleteros, debe contener su candado de seguridad para bicicletas.

Parágrafo: Una vez entren en funcionamiento los bicicleteros, la administración y la empresa de vigilancia no se harán responsables por las bicicletas que dejen sus propietarios en parqueaderos o zonas no determinadas para ello.

XVI. CARRITO DE MERCADO

Artículo 79. Los carros de mercado son adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evacuación de los mercados desde los sótanos de parqueaderos y/o entrada principal o recepción del Edificio hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los corredores de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos; ya que es requerido por los demás copropietarios.

Artículo 80. Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a) No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los corredores de los pisos.
- b) No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los carros de mercado.
- c) No se permite dejar el carro del mercado en el interior del ascensor.
- d) El carro de mercado debe ser ubicado, después de ser usado, en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.
- e) No se permite guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.

XVII. SOBRE LAS VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES.

Artículo 81. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

Artículo 82. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando

cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta. Esta obligación, debe seguir los criterios establecidos para los carteles por la Asamblea o el Consejo de Administración.

Artículo 83. Está prohibido arrojar basuras, agua o cualquier objeto por las ventanas de los apartamentos.

Artículo 84. Está prohibido lavar los balcones con agua, puesto que puede ocasionar daños en los techos de los demás apartamentos.

Artículo 85. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior del Edificio, incluyendo la ventanería, sin la debida autorización de la Asamblea. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, a su discrecionalidad, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

XVIII. DEL SALÓN SOCIAL Y BBQ

Artículo 86. Su manejo y conservación estará a cargo de la administración.

Artículo 87. El Salón Social y la zona BBQ, podrán ser alquilados únicamente a propietarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud presentada con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico, de la cual se debe dejar constancia escrita o por correo electrónico. Su alquiler tendrá un costo de (100.000) cien mil pesos m/cte; para efectos de mantenimiento.

Parágrafo 1: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Parágrafo 2: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquile el salón social, se compromete a entregar debidamente aseado el salón. El estado del salón y sus elementos inventariados, deberán ser entregados en las mismas condiciones recibidas a la administración o a quien ella delegue.

Parágrafo 3: El valor del alquiler del salón social será cancelado con 8 días de antelación al evento previa consignación de su valor respectivo en la cuenta bancaria del conjunto.

Artículo 88. El propietario o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón.

Parágrafo 1: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquile el salón social, debe dejar un depósito como garantía por los posibles daños que pudiese ocasionar dentro del salón social, ya sea a los bienes que lo integran o su estructura física, este dinero será reembolsado dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al evento. El valor será de acuerdo al daño ocasionado conforme al valor comercial presente de los bienes muebles presentes y los ocasionados al inmueble.

Artículo 89. El horario de uso del Salón Social será el siguiente:

- Los días lunes, martes, miércoles y jueves desde las 8:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.
- Los días viernes, sábados y cualquier día anterior al festivo desde las 8:00 a.m. hasta la (una) 1:00 a.m., aclarándose que todos los días festivos incluyéndose el domingo, el servicio será hasta las 8:00 p.m.

Artículo 90. El horario de uso del BBQ será el siguiente: viernes, sábados, Domingos y Festivos de 10:00 a.m. a 7:00 p.m.

Artículo 91. No se debe exceder los límites de ruido permisible determinados por el DAMA.

Parágrafo 1: Ante la queja de un residente por exceso de ruido o por situaciones que afecten la tranquilidad y pacífica convivencia, el Guarda de Seguridad llamará la atención al responsable del uso del salón social y en caso de reincidir estará autorizado para ejecutar las acciones pertinentes y dar por terminado el evento, conforme a lo consagrado dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana.

Artículo 92. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de contribución, eventos políticos, ni para celebración de ritos religiosos. NOTA: Únicamente para eventos de contribución cuando sean para beneficio de la copropiedad.

XIX. DEL GIMNASIO

Artículo 93. Se debe realizar preinscripción de los interesados en la administración para el uso del gimnasio. Para ello se debe estar al día con las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias con la administración.

Artículo 94. Solo pueden hacer uso del gimnasio los propietarios, arrendatarios o residentes del EDIFICIO MORATTO 44.

Artículo 95. Para la aprobación de la inscripción y uso del gimnasio se debe estar al día por todo concepto en la administración.

Parágrafo Transitorio: Tan pronto se haya recibido formalmente el gimnasio, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto, quienes estudiarán la posibilidad de entregarlo en comodato o ser administrado por la copropiedad.

En caso de decidirse que la administración del gimnasio sea por la copropiedad, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia regulará cualquier otro requerimiento que no quede establecido dentro del presente capítulo.

Artículo 96. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

Artículo 97. El horario de uso del gimnasio será de lunes a sábados de 5:00 AM hasta las 9:00 PM y domingos y festivos de 8:00 AM a 1:00 PM.

Artículo 98. Las máquinas y demás elementos del gimnasio deben dejarse en perfecto estado de aseo y mantenimiento una vez se hayan utilizado.

Artículo 99. Los daños a equipos o locación serán cargados a nombre del último usuario, previa inspección de la administración o al usuario que haya sido captado con las cámaras donde se evidencie el mal uso de la maquina o locación. Sólo podrá utilizarse el gimnasio por personas mayores edad, y los menores entre 12 y 18 años con la presencia de los padres o con la autorización escrita y expresa de toda responsabilidad de los padres.

XX. PISCINAS, JACUZZI, TURCO Y SAUNA

Artículo 100. Su manejo y conservación estará a cargo de la administración.

Artículo 101. El uso de la piscina del piso 21, jacuzzi, turco y sauna será de la siguiente manera:

- De Martes a Viernes. Mañana horario de 6:00 am a 9:00 am. Tarde: 4:00 pm a 6:00 pm
- Sábados, domingos y festivos habrá servicio de piscinas, jaccuzzi, turco y sauna desde las 10:00 AM hasta las 5:00 PM.
- Los Lunes no hay servicio de Piscinas, Jacuzzi y sauna.

Parágrafo: La piscina del piso 6, será abierta los días sábados y domingos en horario de 9:00 a 10:00 am, previa solicitud y registro de la familia que la utilizará. La Piscina del piso 21, jacuzzi y sauna, se abrirán al servicio en los horarios establecidos, siempre que haya registro de solicitud previa en el libro de la recepción del edificio, de por lo menos, con un día de anterioridad.

Parágrafo: En caso de situaciones de emergencia sanitaria como el COVID 19 o cualquier otra situación extraordinaria, se acogerán a los horarios y reglamentos que acoja la administración en concordancia con el Consejo de Administración, y conforme a las normas emitidas o proferidas por las autoridades sanitarias.

Artículo 102. Los propietarios o residentes del edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal, deberán hacer la solicitud en portería, para pedir su turno del uso de las piscinas, jacuzzi, turco y sauna.

Artículo 103. No puede usar un menor de edad (hasta los 16 años) las piscinas, jacuzzi, turco y sauna sin su acompañante adulto.

Artículo 104. No se puede usar las piscinas sin el debido acompañamiento de el (la) piscinero (a), según la Ley.

Artículo 105. Los propietarios o residentes del edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal, deberán secarse antes de salir de las zonas húmedas (no mojados), y cubrirse o vestir prendas adecuadas, para luego hacer uso de los ascensores, o cualquier otra zona común del edificio.

Artículo 106. No se debe exceder los límites de ruido permisible determinados por la ley ambiental vigente.

Parágrafo 1: Ante la queja de un residente por exceso de ruido o por situaciones que afecten la tranquilidad y pacífica convivencia, el (la) piscinero (a) llamará la atención al responsable del uso de las piscinas, turco, sauna o jacuzzi y en caso de reincidir estará autorizado para ejecutar las acciones pertinentes y dar por terminado el uso de estas zonas, conforme a lo consagrado dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana. Si reincide en dos llamados de atención en el mes será multado por un valor que establece el presente manual de convivencia.

Parágrafo 2: Esta prohibido usar el Sauna, Turco, jacuzzi y las Piscinas bajo efectos del alcohol o cualquier sustancia psicoactiva.

Parágrafo 3: Los invitados de los Residentes deben acogerse y cumplir cada una de estas normas establecidas en este manual, y serán de su entera responsabilidad de los residentes, sean propietarios o arrendatarios que hayan autorizado su ingreso.

XXI. DE OTROS SALONES SOCIALES, ZONAS INFANTILES.

Artículo 107. Las demás zonas y salón social, entre otras, solo podrán ser utilizadas por los propietarios, arrendatarios o residentes del conjunto.

Artículo 108. Todos los residentes deben velar por el buen uso y estado de estos espacios, y los niños que utilicen los juegos o parques infantiles (menores de 12

años), deberán estar acompañados por adultos que respondan por su comportamiento.

Parágrafo: Los daños causados a los aparatos mecánicos o juegos estarán bajo la responsabilidad de los padres de los niños.

XXII. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS.

Artículo 109. El interesado en practicar la reparación o adecuación locativa de gran dimensión a su unidad privada deberá informar previamente con dos días de antelación a la Administración citando los nombres y números de cedula de los obreros, el propietario será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

Artículo 110. El horario para adelantar cualquier reparación locativa. Será de 8:00 am. a 12 del medio día y de 2:00 pm a 5:00 pm. de lunes a viernes y de 8:00 am a 1:00 pm los sábados. No las podrán hacer los domingos y festivos.

Parágrafo: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.

Parágrafo: Los desperdicios de obra, muebles y enseres, son responsabilidad del propietario y en ningún caso deberá llevarse al depósito de basuras ni dejarlo en las áreas comunes. En caso de incurrir en esta conducta se sancionará en los términos establecidos dentro Código de Policía y Convivencia ciudadana y el presente manual de convivencia.

Parágrafo: El residente es responsable de utilizar los ascensores con la debida protección para evitar daños y con el cuidado debido y diligente en las zonas comunes, al igual que de su limpieza.

Parágrafo: En caso de presentarse daño, deterioro o suciedad en las áreas comunes el residente deberá asumir el costo de los arreglos y limpieza de los mismos.

Parágrafo: Propietarios y residentes serán solidariamente responsables por los daños que se puedan causar a otras unidades privadas o zonas comunes al realizar las reparaciones.

Parágrafo: No se permiten realizar obras que afecten la estructura de los edificios, o que modifiquen las fachadas. En caso de afectarse la fachada, la puerta principal o la puerta del depósito, invocando la necesidad de reforzar la seguridad del bien inmueble del copropietario, deberá informar ante la administración con el objeto de acordar los parámetros comunes de mejoras y cumplir lo dispuesto en el presente manual de convivencia al respecto.

XXIII. TRASTEOS Y MUDANZAS

Artículo 111. Autorización. Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración de la unidad, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la Administración con tres (3) días de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que se va a efectuar el trasteo previa cancelación de las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias y multas, hasta el mes en que se efectuó la mudanza. Con la comunicación se deberá dejar un depósito por la suma de Doscientos Mil Pesos M/Cte. (\$200.000.00) para responder por los posibles daños que se causen a las zonas comunes o propiedades privadas del edificio. Este depósito será reembolsado bien el mismo día o a más tardar al día siguiente, una vez se constata que no se ha causado ningún daño a las zonas y propiedades antes mencionadas. El ingreso o salida de mudanzas sólo se podrá realizar entre las 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 2:00 pm. Domingos y festivos no se puede realizar ningún trasteo o mudanza.

Parágrafo: Para ser retirado del edificio todo electrodoméstico o enseres, deberán contar con autorización escrita del residente.

Parágrafo: La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes o propiedad privada deberá resarcir el daño y ser descontado del depósito. Si llega a ser mayor el daño, será cobrado el excedente en el recibo de la administración.

Parágrafo: Las inmobiliarias y arrendatarios deberán cumplir este reglamento en todo su contenido.

Artículo 112. Ocupación de inmuebles. El propietario de toda unidad privada, previa ocupación de esta deberá suministrar a la administración de conformidad con el formulario establecido, la información requerida, a efecto de mantener debidamente actualizado el registro de residentes. Cuando se trate de arrendatarios, el propietario está en la obligación de suministrar en forma exacta dicha información, so pena de que se impida el ingreso al edificio del arrendatario.

Parágrafo 1: Los propietarios que hacen uso de inmobiliarias deben dejar en la administración carta de ingreso autorizado.

Parágrafo 2: En forma paralela a la gestión establecida en este artículo, es obligación del Administrador hacerle entrega al Propietario de un ejemplar del presente Manual, con constancia de su recibo, pues ante requerimiento de ejemplar adicional por parte del propietario o arrendatario, deberá cancelar una suma equivalente de 20.000 pesos.

Artículo 113. Para poder iniciar y realizar los trasteos, solo se podrá utilizar un (1) ascensor, y este deberá tener el protector respectivo para evitar rayones, daños y deterioro, previa colocación por parte del vigilante en turno y supervisión posterior al trasteo por parte del coordinador de vigilancia.

Artículo 114. Ningún vehículo cargado con trasteos podrá ingresar al edificio, ni obstaculizar las entradas y salidas del mismo.

XXIV. ZONAS COMUNES

Artículo 115. Clase de bienes que se encuentran al interior del edificio multifamiliar Moratto 44 Propiedad Horizontal. Para tal efecto de la aplicación del presente Manual es preciso tener en cuenta que los bienes o zonas de que se dispone en el Edificio son los siguientes:

1. *Zonas Comunes de Uso Privado.* Están constituidas por los balcones o miradores de cada uno de los apartamentos, pues si bien el balcón “aparentemente” hace parte del apartamento, dicho espacio corresponde a las zonas comunes, simplemente por estatutos se ha permitido que los habitantes de dicho apartamento sean los únicos que los puedan usar, pero con las restricciones que imponen los estatutos, por ejemplo, colgar y secar ropa, colocar bicicletas y otros objetos.
2. *Bienes Comunes Esenciales.* Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, pasillos, escaleras, corredores, ascensores.
3. *Bienes Comunes No Esenciales.* Son los bienes de que se dispone para el uso, goce, esparcimiento, deportes, ejercicios, reuniones sociales y culturales de parte de los residentes, esto es, parqueaderos de visitantes, gimnasio, zona de juegos, salones sociales, BBQ, piscinas, jacuzzi, turco, sauna, zona de lectura.
4. *Bienes Privados o de Dominio Particular.* Es la parte interna del apto, es decir, los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, y que solo pueden ser usados para vivienda.

Artículo 116. Aseo zonas comunes. Para los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, vigilantes, y en general colaboradores, es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes. No arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás

desechos en pasillos, hall, escaleras, garajes, gimnasio, salón social, BBQ, piscinas, zona infantil, sauna, turco, zona de lectura.

2. Las basuras deben ser colocadas en bolsas reglamentarias, debidamente erradas para su tratamiento ecológico y depositadas en las canecas de basuras. No se permite dejar basura en pasillos, ni en ninguna zona común.
3. Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en forma temporal; por tanto, se prohíbe colgar o poner a secar ropa, tapetes, zapatos, etc, en garajes, balcones, escaleras, entradas y ventanas, o mantener cajas y desorden en los balcones.
4. El mantenimiento de las zonas comunes como jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de energía, tableros de servicios públicos, canecas y avisos es a cargo de la Administración, existiendo el compromiso de preservarlos por parte de cada residente.
5. Queda prohibido al personal de aseo y toreros guardar en los espacios designados para su uso armas, joyas, dineros o cualquier paquete de terceros. De igual forma, queda expresamente prohibido, el ingreso a estos lugares, a las personas no autorizadas.
6. Queda prohibido lavar ventanas y fachadas con agua arrojada donde salpique, escurra y ensucie las fachadas de los apartamentos de los pisos inferiores.
7. La cartelera comunal tendrá espacio para avisos clasificados de los residentes del conjunto, con autorización de la Administración y formato establecido para tener unificado la exhibición de estos.
8. Está prohibido colocar materas o plantas en los puntos fijos o corredores. La decoración compete a todos los propietarios y no a uno en particular.

Artículo 117. Proceder en las zonas comunes. Frente al cuidado de las zonas comunes del Edificio deben tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes.
2. Todos los residentes del Edificio deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, gimnasio, salón social, zona infantil, BBQ, piscinas, jacuzzi, turco, sauna, zona de lectura.
3. Todos los niños menores de 6 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores responsables encargados de cuidarlos.

4. Todo propietario de mascota debe hacerse responsable de su comportamiento con el fin de no perturbar la tranquilidad de los residentes.

Artículo 118. Obligaciones frente a las zonas comunes. Los residentes deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del edificio.
2. Propender que su grupo familiar, en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Edificio.
3. Velar por que su grupo familiar, especialmente los hijos, no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 PM y antes de las 6:00 AM.

Artículo 119. Prohibiciones frente a las zonas comunes. Los residentes están sujetos a las siguientes prohibiciones:

1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes, y ensuciar las mismas, escribir en los ascensores o jugar en ellos.
2. Tener dentro de las unidades residenciales animales como perros peligrosos (salvo que sigan las reglas, prohibiciones y recomendaciones establecidas en el Código de Policía y Convivencia Ciudadana), culebras, micos, animales salvajes o prohibidos por la Sociedad Protectora de Animales etc., que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
3. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
4. Realizar extensiones o cambios al sistema de citofonía, sistema eléctrico, hidráulico, gas; entre otros, sin la debida autorización de la administración y/o de la empresa de servicios públicos domiciliarios.

XXV. MANEJO DE BASURAS

Artículo 120. Los copropietarios y/o residentes no deben acumular basuras en las zonas comunes del Edificio, estas se deben depositar en el cuarto de basuras empacándolas en bolsas plásticas bien cerradas y utilizando los colores que imparte la ley de reciclaje, para evitar que haya proliferación de roedores e insectos, observando las siguientes políticas:

1. Los envases de vidrio y productos no biodegradables deben depositarse en las canecas independientes y destinadas exclusivamente para esta clase de basuras.
2. Las basuras deben clasificarse y empacarse separadamente, según se trate de residuos orgánicos o material reciclable.
3. Evitar que las bolsas contengan residuos líquidos o deben ser manejadas con precaución para que estos no se derramen en superficies fuera de las mismas.
4. No podrán arrojarse ni almacenarse bolsas de basura en las zonas comunes diferentes a los cuartos destinados para tal fin.
5. Transportar la basura en su contenedor hasta el cuarto destinado para tal fin evitando salpicaduras de exudados.
6. El incumplimiento a las anteriores obligaciones acarreará una multa establecida por el consejo.

Artículo 121. Residuos sólidos. En el entendido que los hábitos para el buen manejo del material reciclable corresponden a toda esta comunidad los copropietarios, residentes, visitantes y funcionarios al servicio del conjunto deben reciclar y son los responsables de cumplir las normas que al respecto emita la administración.

Es indispensable para la clasificación utilizar las bolsas de basura según el destino en los siguientes colores:

Blanco: residuos aprovechables limpios y secos, como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.

Negro: residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros. En esta bolsa o recipiente también deberán disponerse los residuos COVID-19 como tapabocas, guantes, entre otros.

Verde: residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, residuos de corte de césped y poda de jardín, etc.

XXVI. ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS.

Artículo 122. Tenencia. Si bien el Estado debe garantizarnos la propiedad privada, dicho derecho tiene unos límites, en especial el interés supremo como es el *interés general sobre el particular*, de tal manera que en el caso de la tenencia de animales, bien es legal tener entre nuestras propiedades animales, existen ciertos animales que es prohibido su tenencia (Salvajes o en vía de extinción), al igual que en otros

casos es prohibido su tenencia en determinados lugares, así como regular el tránsito de dichos animales en zonas comunes, pasillos, gradas, ascensores, zonas de juego, la presentación de certificados sanitarios, y de vacunación serán exigidos por la administración.

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

Artículo 123. Todo el tiempo, los perros deben ser llevados con correa o trailla. Por disposición del Código Nacional de Policía- Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, toda clase de perros, deben ser llevados con correa o trailla cuando circulen por zonas comunes de la propiedad horizontal (pasillos, gradas, zona de juegos, vías internas, etc.), no importa que sean pequeños o inofensivos. En caso de los perros considerados potencialmente peligrosos, siempre deben llevar bozal, además de la correa antes mencionada en su tránsito por zonas comunes, tal como lo estipula la ley.

Artículo 124. Prohibición de ciertos animales. En concordancia con lo establecido por la ley, queda prohibida la permanencia de animales salvajes o en vía de extinción, animales bulliciosos en el EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 125. Cuidado de las mascotas. Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor de las sanciones de las cuales establece este Manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezca la debida seguridad para personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su vida y protección salubridad de la comunidad.
3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos, trailla, correa, bozal y permiso conforme a la ley.
4. No permitir a las mascotas hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Edificio, y llegado el caso el propietario deberá recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento hacia el espacio público. De lo contrario se hará acreedor a la multa establecida en el presente manual.

5. Vacunar las mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas al administrador del edificio cuando sea requerido.
6. No llevar sus mascotas a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Edificio internas y externas ya que esto produce malos olores y la proliferación de zancudos y moscas, que causan perjuicio a las viviendas colindantes y a la salud de los residentes.
7. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar a su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes.
8. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, gimnasio, salón social y de juegos, zona de lectura, piscinas, turco, jacuzzi, sauna y BBQ.
9. Los propietarios o responsables de mascotas deben evitar que ellas causen molestias al vecindario con ruidos estridentes e insistentes, en especial durante la noche, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionado.
10. Los desechos no pueden ser arrojados en las canecas públicas o recipientes recolectores de basura de uso general, ni en las zonas comunes, porque son una desagradable contaminación. Ellos deben ser desechados por los sanitarios o empacados cuidadosamente y llevados a los contenedores ubicados en los cuartos de basuras.
11. Los residentes son los responsables de que los invitados con mascotas cumplan estas mismas normas internas y en caso de que se incurra en actos susceptibles de sanción o multa, el propietario o arrendador responderá por el pago de esta.

XXVII. DESCANSO Y TRANQUILIDAD

Artículo 126. Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores; estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos a nuestros copropietarios.

Artículo 127. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionarán con el sistema de amonestación, como lo establece el presente manual y Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana. Si las

infracciones anteriores, se tornan incontrolables se instaurará la querrela policiva respectiva, por parte del vecino afectado o del administrador.

Artículo 128. En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 11:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento, para no perturbar el descanso de los vecinos, de no hacerlo se constituye en una falta susceptible de sanción. No se permite que se hagan reuniones en los apartamentos de más de 15 personas, si excede ese número, debe informarlo a la administración.

Artículo 129. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, peleas, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche, de no hacerlo se constituye en falta susceptible de sanción establecida por el consejo.

Artículo 130. Cualquier maltrato por parte de un residente o visitante de manera verbal o física hacia algún otro residente o a alguno de los empleados del conjunto tales como el administrador, el personal administrativo, las personas de servicios generales o los Guardas de Seguridad, así como a los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia; o de manera inversa de éstos hacia algún residente, será sancionado con una multa y denuncia pertinente ante las autoridades competentes.

Parágrafo: La exhibición amenazante de armas blancas o de fuego u objetos contundentes en contra de alguna persona dentro del conjunto, hará que la administración pueda solicitar la intervención de las autoridades policivas competentes y llegar a entablar la respectiva denuncia y proceso jurídico que sea del caso.

Artículo 131. Quien consuma Bebidas Embriagantes o sustancias psicoactivas en las zonas comunes se hará acreedor a la multa establecida por el consejo; así mismo quienes suministren y/o vendan licores a menores de edad, serán denunciados ante las autoridades competentes, quienes aplicarán la sanción respectiva. Para todos los efectos se establece que la hora máxima del uso reuniones de grupos o actividades comunales en el salón social será la 1:00 de la mañana.; para lo cual el guarda de seguridad requerirá su abandono, en caso de desobediencia se constituirá en falta susceptible de sanción.

Parágrafo: En tiempos de infección por COVID 19 será obligatorio el uso del tapabocas, distanciamiento y aforo de áreas comunes. Su infracción se sancionará con una multa establecida en el presente manual de convivencia, ya que pone en riesgo la vida de los residentes del Edificio Moratto 44.

XXVIII. SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL

Artículo 132. La inasistencia de los propietarios o sus representantes a la Asamblea General de Copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción establecida y aprobada por la Asamblea General de Copropietarios por un valor de \$100.000.00 (Cien mil pesos M/cte), la cual deberá ser cancelada a más tardar dentro de los (10) días siguientes de la celebración de la respectiva reunión, so pena de aplicar la sanción moratoria prevista en el reglamento de propiedad horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

Parágrafo: Los propietarios podrán delegar en otro propietario o particular civilmente habilitado, uno por inmueble, para que los represente en la Asamblea general, bien sea ordinaria o extraordinaria; para tal efecto se elaborará un poder en el cual se establecerán expresamente las facultades del representante. El apoderado solo podrá representar hasta máximo dos (2) propietarios, es decir, que tratándose de un propietario este tendrá derecho a voz y voto por tres unidades residenciales.

Parágrafo: Los miembros de los órganos de administración no pueden representar los derechos de ningún propietario.

XXIX. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

Artículo 133. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Edificio Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule dos (2) o más cuotas de administración sin cancelar.

Parágrafo: Se cobrará un interés por mes de mora cuyo valor será el establecido en la tasa máxima legal vigente y cuyos porcentajes serán avalados y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo: Los deudores morosos no tendrán derecho a parqueadero de visitantes, ni al uso del salón comunal, BBQ, piscinas, jacuzzi, turco, sauna, ni gimnasio y la correspondencia no se ingresará al casillero del apartamento.

Parágrafo: La administración dará poder a un abogado(a) para que adelante los procesos judiciales necesarios que permitan recuperar la cartera morosa y reportará la información ante las centrales de riesgo – DATA CRÉDITO, conforme lo establecido dentro de la Ley.

XXX. CUMPLIMIENTO DE NORMAS

Artículo 134. La responsabilidad en cuanto a la aplicación y observancia de las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia se establece de la siguiente manera:

1. El cumplimiento de las Normas será responsabilidad de todos los residentes.

2. La vigilancia del cumplimiento de las normas será responsabilidad de la Administración previo informe del Comité de convivencia.
3. El cumplimiento de toda estas Normas exige la incondicional colaboración de todos y cada uno de los residentes.
4. En el caso de menores, la responsabilidad del cumplimiento de estas normas es responsabilidad familiar.
5. En el caso de visitantes, la responsabilidad del cumplimiento de las cláusulas anteriores será del residente que efectuó la invitación.

XXXI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 135. Reforma. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por los propietarios en Asamblea general ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal, al presentarse cualquiera de los siguientes tres (3) eventos:

1. Cuando las normas legales o demás actos administrativos que guardan relación con los asuntos aquí contenidos sean modificados, suprimidos o adicionados, desde la vigencia que en ellos se señale.
2. En lo pertinente, de acuerdo con las reformas que sea objeto el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Moratto 44 Propiedad Horizontal desde la vigencia que se señale.
3. De acuerdo con las decisiones que adopte la Asamblea General de Copropietarios en su oportunidad y con la vigencia que allí se determine.

Parágrafo: Es responsabilidad del Administrador proceder a los ajustes a que se haya lugar, para lo cual efectuará en forma adecuada los cambios pertinentes, los dará a conocer, por escrito, a cada uno de los residentes, y los presentará al Consejo de Administración para que, previo estudio y verificación integral, ratifique su implementación. Surtido lo anterior se sacará un texto integral del Manual, destino al archivo de la Copropiedad, dejando constancia de la fecha de la actualización.

Artículo 136. Aprobación y vigencia. El presente Manual fue aprobado en la ciudad de Bucaramanga, Santander, en Asamblea Ordinaria-Extraordinaria de propietarios del EDIFICIO MORATTO 44 PROPIEDAD HORIZONTAL, el día --- de 2022, y como tal hace parte del Acta respectiva.