

REGLAMENTO INTERNO Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Extraído de la Escritura Pública No.460 de 31 de marzo de 2017, protocolizada ante la Notaría Primera de Calarcá en armonía con lo expuesto en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

Este Estatuto es un instrumento para propiciar la sana convivencia y regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Conjunto Cerrado Mirador de la Huerta, sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente registrado ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá, de conformidad con la Ley 675 de 2001, así como los de residentes presentes y futuros y visitantes.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Obligatoriedad. Este Reglamento es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios actuales y futuros de los bienes ubicados al interior de la propiedad horizontal y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten de alguno o algunos de los bienes de dominio particular, es decir aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública o vía común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el conjunto en todo acto o contrato en virtud del cual concede el uso o goce de los mismos.

Artículo 2. Conocimiento del Reglamento. Se presume el conocimiento del mismo por parte de todos los ostentantes derechos reales parciales y absolutos respecto del Conjunto Cerrado Mirador de la Huerta, el conocimiento del presente reglamento y se adhieren irrestrictamente a ellas, motivo por el cual no podrán alegar su desconocimiento para sustraerse a sus obligaciones o eludir responsabilidades.

Artículo 3. Divulgación. La administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

Artículo 4. Destinación de los Inmuebles. Las unidades que conforman el Conjunto Cerrado Mirador de la Huerta, se destinarán exclusivamente para vivienda, en ningún caso podrán cambiar su uso, de tal manera que comprometan la seguridad de los habitantes, la moral y buenas costumbres.

Artículo 5. Solución de conflictos. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de los inmuebles, entre ellos, el administrador o cualquier otro órgano de administración de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y del Reglamento, sin perjuicio de competencia de las autoridades jurisdiccionales

podrá acudir en primera instancia al Comité de Convivencia y en segunda a los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos.

CAPÍTULO II ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

Artículo 6. Órganos de administración y Dirección. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al administrador de edificio o conjunto.

Artículo 7. Asamblea General. es el máximo órgano de administración de la propiedad horizontal, constituido por los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos en quórum, quienes contarán con derecho de voz y voto.

El voto equivaldrá al porcentaje de coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las funciones de la Asamblea General serán las consignadas en el artículo 23 del correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 8: Reuniones. La Asamblea General podrá reunirse de manera ordinaria, por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal y de manera extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten.

Para sesionar se requerirá quorum (la mitad de los coeficientes), en caso de reunirse se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 8:00 pm, la cual continuará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea.

Las decisiones que en ella se tomen corresponderá a la votación aprobada por la mitad más uno de los coeficientes de propiedad de la respectiva sesión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, para lo cual se exigirá una mayoría superior al 70% de los coeficientes que integran el conjunto.

Artículo 9. Consejo de Administración. Representa el segundo órgano de administración, actuando como órgano asesor de la Asamblea y del Administrador, sus miembros serán elegidos anualmente por la Asamblea de Propietarios y estará integrado por mínimo tres (3) representantes de unidades privadas del conjunto, los cuales deberán ser copropietarios.

Al consejo de Administración le corresponde tomar determinaciones necesarias en orden para que la persona jurídica y su representante legal cumplan sus fines. Las funciones están contenidas en el parágrafo 3 del artículo 34 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 10. Administrador. Concentra la representación Legal de la Persona Jurídica y la administración del Conjunto; es elegido para el periodo de un año por la Asamblea General de Propietarios.

Sus funciones están consignadas en el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

En caso de cesación provisional del cargo, por renuncia, ausencia temporal o definitiva de este, el presidente del Consejo de Administración asumirá sus funciones, hasta que a través de la Asamblea de Propietarios se designe su remplazo.

Artículo 11. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y en ningún caso podrá imponer sanciones.

Artículo 12. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y DEBERES

Artículo 13. Derechos de los Propietarios. Son derechos de los propietarios:

- a. Usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y el presente reglamento, junto con las limitaciones aquí expresadas.
- b. Enajenar, gravar, dar en arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- c. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o residentes.
- d. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho de voz y voto.
- e. Solicitar al administrador convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios cuando lo estime conveniente y necesario y/o coordinar con otros

propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad para el mismo fin.

f. Ejecutar por su cuenta propia las obras o actos urgentes para la conservación, reparación y administración del conjunto cuando el Administrador no lo haga y/o exigir el reintegro, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes vigentes.

Artículo 14. Deberes y obligaciones de los propietarios. Son deberes de los propietarios:

a. Usarlos bienes de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

b. Ejecutar por su cuenta, oportuna y adecuadamente las reparaciones de su unidad incluyendo la de los accesorios de esta a fin de mantener su conservación y permanente utilidad, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia u omisión se causen al respecto. Estas reparaciones de los bienes afectados deberá ejecutarlas el propietario responsable en forma inmediata si fueren urgentes o cuando lo señale el administrador; transcurrido el plazo fijado para el efecto, sin que el propietario se allane a su cumplimiento, ordenará la reparación a costa del moroso.

c. Reparar a sus expensas los desperfectos que ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras o tuberías de aguas potables, que no fueren comunes, ocurridas en su unidad por reformas, reparaciones, accidentes, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios.

d. Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, de las personas encargadas de proyectar o inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten a las unidades vecinas o a los bienes comunes.

e. Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación.

f. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias decretadas dentro de los términos establecidos por la Asamblea. En el caso de las cuotas ordinarias, el plazo serán los primeros diez (10) días calendario correspondientes a cada mensualidad. Cada propietario es consciente que las expensas no asumidas le serán cobradas ejecutivamente, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia expresamente.

g. Cada propietario de unidad privada se hará solidariamente responsable respecto de quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por multas que la administración imponga al usuario por la violación de leyes o de este reglamento, ya que sus normas no solo obligan al propietario, visitantes, sino a las personas que ocupen la respectiva unidad privada.

h. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o 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.

i. Respetar, cumplir y aplicar las medidas y decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios, así como las normas instauradas en virtud del presente Reglamento, acatando los horarios establecidos para trasteos y mudanzas, remodelaciones, eventos sociales entre otras.

j. Asistir a las reuniones de Asamblea General ordinarias u extraordinarias, en nombre propio o por representación.

CAPÍTULO IV DEL USO DE BIENES COMUNES

Artículo 15. Alcance. Los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en el respectivo reglamento.

TÍTULO I PARQUEADEROS

Artículo 16. Parqueaderos manzana A. Por tratarse de bienes comunes cuyo uso comunal generaría desorden al interior de la propiedad, se ha otorgado un derecho de uso respecto de cada uno de los inmuebles, asignándose de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados uno por casa, siempre que cumplan con la destinación respectiva, parqueo de vehículos de propiedad de los residentes.

Artículo 17. Parqueaderos visitantes. Según el artículo 22 de la Ley 675 de 2001, los parqueaderos de visitantes por su naturaleza y destino, cumplen con los requisitos de urbanismo y construcción según la norma municipal, no podrán ser objeto de uso exclusivo de los residentes del conjunto. Son normas de obligatorio cumplimiento para el uso de los parqueaderos de visitantes las siguientes:

- a.** No se permite el parqueo de cualquier tipo de vehículo de los propietarios en los parqueaderos de visitantes.
- b.** No se permite el lavado de cualquier tipo de vehículo en los parqueaderos de visitantes.

- c. No se permite en el parqueadero de visitantes, el almacenamiento de cualquier clase de objetos (muebles, maquinarias, repuestos de llantas, cajas con herramienta y toda clase de mercancías, etc.). Se harán tres (3) llamadas de atención por escrito, luego se procederá al respectivo procedimiento disciplinario. La administración los retirará y los entregará a cada unidad de vivienda y en caso de que estos objetos no sean recibidos por sus dueños, se procederá al respectivo procedimiento disciplinario.

Artículo 18. Parqueaderos privados. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a las que se han asignado y están ubicados en la manzana B. Por tal motivo cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad y no se permitirá la utilización de éstos a personas distintas sin la autorización de su propietario.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

- a. Se prohíbe por seguridad de los residentes, el arriendo o cesión del uso de los parqueaderos a personas ajenas a la copropiedad.
- b. Los espacios del parqueadero solo se pueden utilizar para el parqueo de vehículos, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la administración.

Artículo 19. Disposiciones comunes y prohibiciones. Será aplicable para todos los parqueaderos tanto asignados (derecho de uso), visitantes y privados, las siguientes exigencias:

- a. Los vehículos o motos deben estacionarse correctamente y como medida de precaución para eventuales situaciones de emergencia se debe parquear en reversa, dentro de las líneas que demarcan el estacionamiento.
- b. El propietario del vehículo (automóvil, camioneta o moto), será responsable de cualquier daño que por sí mismo o por intermedio de otro ocasione a una persona, a otro vehículo, o a cualquier parte del conjunto y se sujetará a lo consagrado en los artículos 2341 y siguientes del Código Civil.
- c. Es responsabilidad de los usuarios de los parqueaderos tomar las medidas de seguridad para evitar pérdidas y accidentes, por lo que no deberán dejar sobre o en el interior de los mismos objetos de valor, cascos o demás objetos.
- d. Es obligación de los propietarios, realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a los vehículos para evitar la fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las áreas comunes.
- e. Se prohíbe dejar en los parqueaderos, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

- f. Está vetado emplear el espacio para realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
- g. Se prohíbe el uso de parlantes en los automotores con radio a altos decibeles, pito o cualquier tipo de ruido estridente generado por los vehículos, como exhostos o motores ruidosos, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar.
- h. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.
- i. No está permitido parquear en zonas de circulación vehicular, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, los parqueaderos privados vecinos y las áreas de circulación.
- j. Los copropietario o residentes deben informar a la administración, los datos de los vehículos autorizados para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color, así como los cambios que se pudieran dar respecto de los mismos. La movilización de vehículos, motos o bicicletas por terceras personas será previamente autorizada por su propietario y comunicado a la administración o los porteros si es el caso.
- k. Se prohíbe a los propietarios de parqueaderos privados hacer uso temporal o permanente de los parqueaderos comunes o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición. No se permiten arrendamiento de parqueaderos a personas externas al conjunto.

TÍTULO II

ÁREAS SOCIALES Y ZONAS VERDES

Artículo 20. Áreas de Uso Social. Las áreas destinadas o que se llegaren a disponer para el uso social de todos los moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión, deberán ser utilizadas de manera responsable, consiente y guardando la moral y buenas costumbres, predominando el ambiente familiar que debe prevalecer en la propiedad de uso residencial.

Artículo 21. Zonas verdes y de Recreación. Al interior del conjunto existirán áreas libres engramadas y/o arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato, como antejardines, espacios verdes, así como zonas para le recreación, como juegos para niños.

En las zonas de recreación como parques, los menores de edad estarán bajo la supervisión de un adulto responsable, la administración no se hace solidario por accidentes que se pudieran presentar por uso inadecuado de los juegos.

Entre tanto estas zonas se acondicionen con los proyectos finales, se podrá hacer uso de ellas en forma libre.

Parágrafo. Transitorio. Entre tanto se adecuen los espacios para el esparcimiento de los menores, se permitirá que hagan uso de las zonas de circulación para practicar juegos, emplear juguetes, triciclos, monopatines y bicicletas entre otros, siempre que estos sean recogidos inmediatamente y en horarios que no perturben el descanso y tranquilidad de los moradores, para lo cual se respetarán los siguientes lapsos: antes de las 8 am, almuerzo (12 m a 2 pm) y después de las 9: 00 pm.

Artículo 22. Conservación y prohibiciones. Cada vivienda es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes de la copropiedad.

No obstante, le corresponde a la administración velar por el mantenimiento y buen uso de las zonas verdes y jardines del conjunto, en aras de no afectar la estética del mismo. El trabajo de decoración, ornamentación, siembra de plantas y árboles en las zonas verdes será programado y ejecutado directamente por la administración y no por un residente en particular, menos aún en zonas no previstas para tal fin.

No se permite almacenar o abandonar ningún tipo de elementos en estas áreas comunes como muebles, bicicletas, mesas, juguetes, menos aún desechos fisiológicos de las mascotas.

CAPÍTULO V DE LOS BIENES PRIVADOS

TÍTULO I REFERENTE A LOS INMUEBLES

Artículo 23. Modificaciones de las unidades privadas o reparaciones locativas. Para realizar modificaciones internas de las unidades privadas es necesario:

- a.** Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y salubridad del conjunto, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada del mismo o su forma.
- b.** Que el propietario obtenga de la oficina de Planeación Municipal o de la autoridad competente, la correspondiente licencia urbanística si fuere necesaria.

c. Informar previamente al administrador con una antelación de cinco (5) días, indicando el tipo de obra, el término de duración y los datos del personal que la desarrollará. Agotado el trámite el Administrador otorgará o negará la autorización por escrito si la obra contraviene los requisitos anteriores.

Artículo 24. Horarios. El horario para adelantar obras, remodelaciones, instalaciones que produzcan ruido al interior de las casas, será de 8:00 a.m. a 12 m y de 2:00 pm a 6:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. los sábados; no se permiten trabajos por fuera del horario, ni los domingos y festivos.

Artículo 25. Escombros. Los desperdicios o escombros de obra, deberán recogerse por parte del propietario del inmueble o el residente del inmueble, quien procurará su ubicación en un lugar adecuado y autorizado por fuera del conjunto para tal fin, por su cuenta y riesgo.

Adicionalmente, se prohíbe ocupar y disponer de zonas comunes con materiales nuevos o desechos.

Artículo 26. Variaciones a fachadas. Está prohibido el cambio sustancial de ventanas, rejas, vidrios, puertas, aumentar o disminuir su número, o modificar de alguna forma el diseño, así como la pintura, color y textura de los muros y paredes exteriores, salvo que medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea General. El control correspondiente empezará a efectuarse a partir de la publicación del presente Reglamento en procura de conservar la armonía y uniformidad del Conjunto.

Quien infrinja la norma deberá restaurar el bien a su condición original.

TÍTULO II REFERENTE A LOS MUEBLES

Artículo 26. De los animales domésticos. Los propietarios deberán informar al Administrador el nombre, especie, raza y descripción de los animales que tengan como mascotas al interior de los inmuebles, los cuales serán de absoluta responsabilidad y cuidado de los moradores de la vivienda respectiva.

Artículo 27. Tenencia. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. En las zonas comunes de propiedades horizontales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

Artículo 28. Obligaciones respecto de las mascotas. Será responsabilidad y acarreará las consecuentes sanciones para los propietarios o amos de las mascotas que ejecuten las siguientes acciones:

a. Dejar deambular semovientes, animales feroces o dañinos, en espacios públicos y lugares abiertos al público, sin las debidas medidas de seguridad.

- b.** Omitir la recogida o limpieza de los excrementos de los animales cuando estos lo hagan en zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente el dueño deberá lavar la zona afectada.
- c.** Dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes.
- d.** Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en zonas comunes o en los lugares abiertos al público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
- e.** Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.
- f.** Entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin.
- g.** Permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.

Parágrafo. Las deposiciones fecales de las mascotas solo podrán ser realizadas en el sanitario de mascotas o en el lugar que se acondicione y autorice por parte de la Asamblea General.

Artículo 29. De la entrada y salida de trasteos. Toda mudanza, tanto de entrada como de salida deberá comunicarse a la administración con 48 horas de antelación y solo se podrá hacer en el horario de 8:00 a. m. a 5:30 p.m. de lunes a sábado y estarán supervisados por el Administrador.

Excepcionalmente el administrador podrá conceder permisos por fuera del horario establecido a aquellos propietarios o residentes que por sus horarios de trabajo incluido el día sábado les impida realizar los acarreos. En ningún caso se autorizarán los festivos.

Artículo 30. Arrendamientos o nuevos residentes. En caso de alquiler de alguna unidad habitacional, el propietario deberá informar a la administración, el nombre del arrendatario y fecha de ocupación, además de quien se responsabiliza del pago de las cuotas de administración para los fines pertinentes.

Parágrafo. El arrendamiento o préstamo del inmueble no exime al propietario del inmueble de la responsabilización y cumplimiento de las normas establecidas en la copropiedad, además de velar por que su inquilino respete los contenidos del presente reglamento.

Artículo 31. Prohibiciones. Está prohibido para residentes y propietarios:

- a.** El ingreso al conjunto de vehículos para mudanzas puesto que exceden la capacidad de carga para la cual fue diseñada y construida la vía de circulación interna. Por

lo que los acarreos tendrán que transportarse por otros medios hasta el punto de entrada de la portería.

b. Desalojar los inmuebles sin encontrarse al día con los pagos de cuotas de Administración Ordinarias, Extraordinarias y Multas.

CAPITULO VI DEL COMPORTAMIENTO

Artículo 32. El respeto. Entre residentes, empleados y administración deber ser una actitud común el respeto en las relaciones interpersonales, que surjan entre los mismos, por tal razón se incurrirá en falta grave cuando se presenten riñas o amenazas entre ellos.

Artículo 33. Colaboración con la legalidad. Los residentes colaborarán para evitar en el conjunto la practica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad de los residentes. Cuando se tenga conocimiento de la ocurrencia de estas actividades deberán informar a la administración o en segunda instancia al consejo de administración, según el caso, a fin de que se adopten las medidas pertinentes y se impongan las medidas correspondientes.

Artículo 34. Indemnización de daños. Cuando se ocasione un daño a una persona, unidad privada o zona común, causado por la caída de objetos mal asegurados o lanzados por descuido, el residente será responsable en su totalidad de los daños y/o perjuicios presentados. Además de la multa correspondiente por ser falta grave.

Artículo 35. Las fiestas en las unidades privadas. Las celebraciones en las viviendas se pueden extender hasta máximo la media noche entre semana y hasta la 2:00 am los viernes y sábados, o domingos cuando el lunes sea festivo, siempre que los participantes conserven un buen comportamiento y se maneje un volumen moderado en la música y las conversaciones. Aquel que perturbe el descanso de los vecinos, o de cualquier modo interrumpa la tranquilidad del lugar con gritos, cantos y otros semejantes o con aparatos emisores de voces o de notas musicales, incurrirá en falta leve, si reincide es falta grave. Todos los residentes deben evitar ejecutar actos que perturben los derechos de los demás habitantes del conjunto, de lo contrario se dará traslado a la autoridad competente.

Artículo 36. Prohibiciones. En procura de la conservación de la armonía y tranquilidad de los moradores está prohibido:

a. El uso de equipos de sonido en las áreas comunes del conjunto, a menos que se trate de eventos organizados por la administración de acuerdo con la programación social aprobada por la asamblea general.

b. Que los menores intranquilen al vecindario con sus juegos o travesuras en las zonas comunes; si lo consienten incurrirán en una falta leve.

- c. El juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza al administrador y a los miembros del Consejo de Administración retener y depositar en la oficina de la administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).
- d. El uso de aparatos estridentes como taladros, martillos entre otros en horarios entre las 8:00 de la noche y las 6:00 de la mañana.
- e. Sacudir alfombras y tapetes desde las ventanas, balcones o puertas hacia las vías de acceso y las zonas comunes del conjunto. En estos lugares tampoco se deben colocar ropas u otros artículos.
- f. Arrojar basuras, aguas con detergente por las ventanas, con ello perjudican a los vecinos y a las áreas comunes.
- g. Colocar, salvo en los lugares habilitados para tal fin, avisos de cualquier índole, en las paredes externas, puertas o ventanas de la unidad de vivienda o zonas comunes. Para la publicación de avisos en cartelera, estos deberán enviarse a la administración para su evaluación y autorización previa.
- h. La colocación de banderas o estandartes, si no existe asta general, debe limitarse a las ventanas, pues aquellas pueden llegar a desprenderse y ocasionar daños.
- i. El uso de armas de fuego o de cualquier tipo dentro del conjunto, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

CAPÍTULO VII

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

Artículo 36. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados del conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas comunes, entendidas estas como los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y además de los gravámenes, contribuciones, tasas, multas o derechos de cualquier naturaleza que recaigan sobre las viviendas, incluidos la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, frente de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

No obstante, en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

Parágrafo 1. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3. Para determinar el valor de la cuota proporcional que cada propietario debe pagar como contribución a las expensas comunes, bien sea para obtener un derecho o soportar una obligación, se tendrá en cuenta el coeficiente de propiedad, generado en virtud del área de la que participa como copropietario de bienes de dominio particular frente a los de dominio común dentro del conjunto.

Artículo 37. Liquidación y recaudo de las expensas comunes. Las expensas comunes se liquidarán mediante el pago anticipado de cuotas mensuales, según cálculo que apruebe la Asamblea y a través del medio que se establezca para su recaudo, pagaderas los primeros diez (10) días de cada mes a través de las cuotas de administración.

Artículo 38. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la superintendencia bancaria.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios, adicionalmente el acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora, quienes no serán escuchados al interior de las deliberaciones de no normalizar sus obligaciones.

Así mismo, aquel propietario que presente mora en los pagos de las cuotas ordinarias, extraordinarias o cualquier otro concepto aprobado o impuesto por la Administración de conformidad con los procedimientos previstos en este reglamento, no podrá participar con voto en la toma de decisiones de la Asamblea, pudiendo únicamente intervenir en las deliberaciones de acuerdo con la sentencia SU-509 de 2001.

Artículo 39. Cobro Ejecutivo Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de las decisiones válidas de la Asamblea, serán exigibles por vía ejecutiva, incluidas cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas, con sus correspondientes intereses y el título contentivo de la obligación será el certificado expedido por el Administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional copia del certificado de intereses expedido por

la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos por la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO VIII DE LAS PROHIBICIONES GENERALES

Artículo 39. Está prohibido a los propietarios de bienes inmuebles, residentes, arrendatarios o visitantes, las siguientes conductas:

- a.** Enajenar o conceder el uso de su unidad para usanzas y fines distintos a los que autoriza el presente reglamento.
- b.** Obstruir en forma alguna las instalaciones de servicios, escaleras, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos con cualquier tipo de objetos u obras.
- c.** Hacer excavaciones, perforaciones en techos, pisos, paredes comunes, ni introducir objetos pesados, inflamables, explosivos o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto.
- d.** Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del conjunto.
- e.** El uso y manipulación de vehículos con motor al interior del Propiedad Horizontal por parte de menores.
- f.** Realizar cualquier clase de obra o acto que pueda comprometer la estética del conjunto, pueda generar daño, molestia o perjudicar la vista de los demás propietarios.
- g.** Arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodo, combustibles o lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento.
- h.** Sacar la basura en horarios no autorizados por la empresa prestadora del servicio o en sitio diferente al lugar de residencia o domicilio.
- i.** Arrojar residuos sólidos y escombros en sitios de uso común o privado, no acordados ni autorizados por las autoridades de la propiedad horizontal.
- j.** Consumir sustancias psicoactivas, alucinógenas, tabaco, cigarrillo y el exceso de bebidas alcohólicas en las zonas comunes.

CAPÍTULO IX
DE LAS SANCIONES

TÍTULO I
DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 40. Procedimiento. Con el fin de dar aplicación al debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción y velar por el cumplimiento del régimen de propiedad horizontal, ante el incumplimiento a cualquiera de las normas establecidas en el presente manual, se estipula el siguiente procedimiento:

- a.** El Administrador, como instrumento de la Asamblea y el Consejo de Administración enviará notificación al infractor refiriendo la irregularidad advertida para que, dentro del término otorgado, que dependerá del tipo de infracción, cese el incumplimiento.
- b.** Si dentro del plazo concedido el infractor persiste en su conducta ya sea por acción y omisión, el Administrador dará a conocer la renuencia al Consejo de Administración quien tendrá la función disciplinable dependiendo de la gravedad de la misma (leves, graves o gravísimas), el daño causado y la reincidencia, la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes. Cuando se trate de faltas graves y gravísimas el Consejo se constituirá en audiencia especial para escuchar los descargos del presunto infractor y los testigos del caso.
- c.** Según la decisión del Consejo, el Administrador ejecutará la sanción, haciéndose responsable de su ejecución, aun acudiendo a la autoridad competente si fuere el caso.
- d.** El propietario o residente podrá proponer impugnación frente a la decisión, siempre que ejerza su derecho dentro de los cinco (5) días calendarios, siguientes a la fecha de comunicación de la respectiva sanción, recurso que interpondrá ante el Consejo de Administración para faltas leves y graves y ante la Asamblea General en tratándose de gravísimas.
- e.** El Consejo de Administración tendrá un término de diez (10) días para efectos de resolver el recurso. Cuando se trate de asuntos de convivencia contará con el apoyo del Comité de Convivencia y podrá acudir a la autoridad de policía en caso de reincidencia después del segundo llamado de atención.

Artículo 41. Tipos de Sanciones por obligaciones no pecuniarias. Se impondrán las siguientes sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias:

- a.** Publicación en lugares de amplia circulación del CONJUNTO, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

b. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de imposición que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

c. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como zonas de recreación y deporte.

Parágrafo 1. Para las obligaciones pecuniarias correspondientes a cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y posteriores multas se contempla el proceso ejecutivo con el cobro de intereses y la inhabilidad para participar el Asambleas y Consejos de Administración.

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

Parágrafo 3. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 10. del artículo 18 de la presente Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 42. Graduación de la falta. Atendiendo la intencionalidad del actor las faltas se gradúan con el objeto de imponer la sanción, de la siguiente forma:

a. Leves: El incumplimiento de los deberes y obligaciones consignados en el artículo 14 del presente Reglamento, generará siempre que se trate de primera vez, sanción consistente en amonestación escrita dirigida al infractor, indicando las consecuencias de la reiteración. Excepto la asistencia a las sesiones de Asamblea, en la que la inasistencia injustificada de los propietarios a apoderados, bien sea sesiones ordinarias o extraordinarias, dará lugar a la sanción pecuniaria del 50% de la cuota de administración, se realice o no la Asamblea, monto que será cargado a la respectiva cuenta, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa, para lo cual se otorgará el termino de tres (3) días hábiles y solo se entenderá como razonable las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor demostrada.

b. Graves: Se consideran faltas graves la trasgresión a las prohibiciones consignadas en los Capítulos IV, Títulos I y II, Capítulo V Título II, Capítulo VI y en especial las correspondientes al Capítulo VII de las Prohibiciones Generales, del presente reglamento.

Se sancionarán consecuentemente, por primera vez con la publicación en lista y por reincidencia con multa, fijada dependiendo de la evaluación de la infracción.

c. Gravísimas: Se consideran faltas gravísimas: 1) La reincidencia de alguna falta grave. 2) La falta grave que cause daño considerable al Conjunto o a las personas que viven o visitan el Conjunto.

CAPÍTULO X
OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 43. Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, Reglamento Interno y Manual de Convivencia. En cualquier tiempo el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia o el Administrador podrá proponer la modificación y reglamentación del presente manual de convivencia. La propuesta deberá ser presentada ante la Asamblea General de propietarios para su aprobación, la cual requerirá del 70% de los votos de los coeficientes de propiedad horizontal. Una vez aprobada las modificaciones el administrador deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

Artículo 42. Quejas y reclamos. Cualquier actitud que sea contraria al Reglamento de Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia, debe notificarse por escrito a la administración quien resolverá o pondrá en conocimiento al comité de convivencia o al consejo de administración, según el caso.

Artículo 44. Es indispensable que los residentes se dirijan por escrito a la administración, para efectos de solicitar el uso de áreas comunes, autorizaciones de ingreso de vehículos y personas, entre otros temas que deban ser de conocimiento de la Administración para el cumplimiento de sus funciones.

El medio oficial será el correo electrónico conjuntomiradordelahuerta@gmail.com.

Artículo 45. Vigencia. El presente Reglamento rige a partir de su socialización en la Asamblea General de Copropietarios.

Presidente Consejo Administración

PAULA ERIKA CARINA COLORADO RENGIFO

Vicepresidente del Consejo de Administración

YOHANNY DIAZ MENDEZ

Vocal

SANDRA PATRICIA QUINTERO