

CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.
MANUAL INTERNO DE CONVIVENCIA
Tabla de contenido

N°	Descripción.	pagina	artículos
1	Introducción	Pag.2	
2	Marco normativo	Pag.2	
3	Preámbulo	Pag.3	
4	Objetivo general	Pag.3	
5	Alcance	Pag.4	
6	Factores que aseguran el éxito de la convivencia en comunidad	Pag.4	
7	Valores	Pag.5	
8	Principios de gobernabilidad	Pag.6	
9	Definiciones.	Pag.9	
10	Capítulo I De los derechos de los copropietarios, residentes, visitantes y proveedores	Pag.9	Art 1-7
11	Capítulo II De los deberes de los copropietarios, residentes, visitantes y proveedores	Pag.10	Art 8-12
12	Capítulo III De los propietarios o tenedores	Pag.11	Art 13-17
	Capítulo IV De las comunicaciones.	Pag.13	Art 18-28
13	Capítulo V. Deberes específicos de los residentes.	Pag.15	Art 29-61
14	Capítulo VI Del uso de bienes y zonas comunes.	Pag.20	Art 62-98
15	Capítulo VII. De la tenencia responsable de mascotas.	Pag.25	Art 99-108
16	Capítulo VIII Del ingreso y salida de la copropiedad.	Pag.27	Art 109-115
17	Capítulo IX De la entrada y salida por trasteos y mudanzas.	Pag.28	Art 116-120
18	Capítulo X Del uso del tabaco, contaminación visual y por ruido	Pag.29	Art 121-131
19	Capítulo XI De los menores de edad	Pag.31	Art 132-137
20	Capítulo XII disposiciones generales sobre las basuras y escombros	Pag.32	Art 138-144
21	Capítulo XIII De la seguridad y servicios	Pag.33	Art 145-177
22	Capítulo XIV. De la solución de conflictos, sanciones, procedimientos y recursos.	Pag.38	Art 178-188

INTRODUCCIÓN

Este manual interno, tiene por objeto agrupar las normas bajo las cuales se regula la convivencia, el comportamiento y la disciplina social de los residentes, propietarios, arrendatarios, y visitantes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** logrando así la sana convivencia y armonía de la copropiedad.

MARCO NORMATIVO

PRIMERO. - CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y conforme con escrituras públicas número 5.744 del 20 de junio del 2023 de la notaría 15 de Medellín y posteriormente modificada mediante la escritura pública 12.369 del 01 de noviembre del 2023 de la de la notaría 15 de Medellín, y que en esta se encuentran inmersos tres módulos diferentes de contribución, siendo uno de ellos, el modulo de vivienda.

SEGUNDO. - Que el artículo 60 de la ley 675 de 2001 que a su tenor literal indica: *“ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”*

TERCERO. - Conforme con lo anterior, habiéndose creado dentro del reglamento de propiedad horizontal como órgano administrativo el consejo de administración sector vivienda, quedará la atribución de reglamentar hasta en sus detalles el uso de los bienes comunes, dictando el correspondiente manual interno, tendiente a que se mantenga el orden, el aseo y la armonía entre los ocupantes del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. En lo que respecta al módulo de vivienda, se establecen las siguientes normas internas que regulan la convivencia de los propietarios, arrendatarios, residentes, tenedores a cualquier título de las unidades de dominio privado del módulo del sector vivienda, los empleados al servicio de la administración y en general el uso de las zonas comunes complementarias del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, las cuales conjuntamente con las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, podrán ser objeto de sanción, con fundamento en las disposiciones del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** conforme con escrituras públicas número 5.744 del 20 de junio del 2023 de la notaría 15 de Medellín y posteriormente modificada mediante la escritura pública 12.369 del 01 de noviembre del 2023 de la de la notaría 15 de Medellín. Capítulo XVIII, artículos: 112, 113, 114, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 y 126.

CUARTO. - Con el fin de adoptar un único texto normativo, el consejo de administración del módulo sector vivienda, ha determinado realizar la presente compilación de las decisiones tomadas en las reuniones por el órgano de dirección y administración, en el cual se determinan las normas de convivencia de los propietarios, arrendatarios, residentes, tenedores a cualquier título de las unidades de dominio privado, los empleados al servicio de la administración y en general el uso de las zonas comunes complementarias.

QUINTO. - El presente manual interno fue realizado por la administración, el consejo de administración del módulo del sector vivienda y el comité de convivencia del año 2024, teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley 1801 de 2016 código nacional de policía y convivencia ciudadana y la Ley 675 de 2001.

RESUELVE:

PRIMERO. - Adoptar el presente manual interno de convivencia, en el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. exclusivamente para el módulo sector vivienda.**

SEGUNDO. - Corresponde al administrador y al comité de convivencia dar a conocer el contenido de este, haciendo entrega del texto en forma documental o digital a todos los propietarios y ocupantes de los bienes privados que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** en módulo del sector vivienda.

TERCERO. - Que el texto del manual Interno del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** para la regulación de la convivencia al interior del módulo del sector vivienda de la copropiedad, es el siguiente:

PREÁMBULO

OBJETIVO GENERAL

Este manual de convivencia tiene como objeto consolidar el compendio de deberes y derechos y otras normas que buscan la sana convivencia y seguridad de los copropietarios, residentes, tenedores, usufructuarios o cualquier otra forma de tenencia establecida en las leyes vigentes; y sus familias.

Las normas de convivencia son el conjunto de derechos, obligaciones y deberes de los usuarios tenedores y propietarios de unidades que permite la pacífica convivencia entre los usuarios de unidades privadas de la copropiedad.

El fin último de este manual es la de establecer normas claras para que los copropietarios y/o residentes a cualquier título, puedan utilizar ampliamente todos los servicios de manera sostenible, preservando la convivencia, armonía y respeto mutuo en la copropiedad; a la vez que se garantizan los derechos de todos los residentes.

ALCANCE

El presente manual interno de convivencia tiene como marco legal, lo dispuesto en la constitución nacional, las leyes, decretos, reglamentos y manuales que rigen la propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal), la ley 1801 de 2016 (código nacional de policía y convivencia ciudadana), el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, y demás disposiciones y mandatos de la asamblea general de propietarios, siendo todas las normas acabadas de mencionar de obligatorio cumplimiento, tanto para los propietarios de bienes de dominio particular, como para quienes, a cualquier título los ocupen, así como para todas las personas que laboran en la misma, teniendo como principios rectores los siguientes:

1. El valor de la vida y la dignidad humana.
2. La prelación de los derechos de los niños, los adolescentes, los adultos mayores y las personas con discapacidad.
3. La libertad y autorregulación.
4. La igualdad de las personas ante la ley.
5. El respeto por la diferencia y la diversidad.
6. El interés general por encima del particular.
7. El sentido de pertenencia del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**
8. La solidaridad y la confianza como fundamentos de la convivencia y la seguridad.
9. La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
10. La responsabilidad de todos en la conservación del medio ambiente, de las áreas comunes y del patrimonio del conjunto.
11. La conciencia colectiva sobre la conveniencia de acatar las normas.

Factores que aseguran el éxito de la convivencia en comunidad.

1. Correcto direccionamiento estratégico, con una visión a mediano y largo plazo, que establezca una propiedad horizontal sostenible y generadora de valor.
2. Respeto por las normas de convivencia, reglamentos, manuales y políticas internas de la copropiedad.
3. Comunicación oportuna y asertiva entre los consejos de administración, la administración, propietarios y/o residentes a cualquier título.
4. Cuidado, mantenimiento y limpieza y sostenimiento de la infraestructura.
5. Armonía y estética en todos los ambientes y espacios.
6. La seguridad como un compromiso y responsabilidad de todos los propietarios y/o residentes.
7. Calidad y mejoramiento continuo en todos los procesos administrativos, operativos y de convivencia de la unidad.
8. Equilibrio financiero, teniendo como premisa la austeridad en el gasto.
9. Sostenimiento de relaciones beneficiosas con las autoridades, vecindad, comunidad del entorno y en sí, todo el ecosistema que nos rodea.

VALORES

Los valores han sido definidos, identificados en sus diferentes enfoques y especificados mediante acciones concretas que se deben materializar a partir de campañas de sensibilización continua, con enfoque en los aspectos más importantes según dicte la situaciones y experiencias específicas.

VALOR	DESCRIPCIÓN	CONDUCTA
RESPECTO	-Valoración y reconocimiento de las diferencias propias y de los demás. Aplicado en el total de conductas y actuaciones de los copropietarios y/o residentes, sus familias e invitados, de los colaboradores y en general de todas las personas que tengan una relación con el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. Se refiere a la acción de acatar y atender permanentemente los valores, principios, normas y reglamentos y manuales internos, en general, la sumatoria de los aportes individuales que se hagan para aportar a la sana convivencia con la comunidad.	Brindar un trato adecuado hacia todas las personas que nos rodean, valorar y reconocer las diferencias.
COMPROMISO	-El cumplimiento de obligaciones, la participación constructiva en los proyectos de la copropiedad, el amor por el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. y el espíritu de mejora continua y preservación por el patrimonio existente. -Disposición para aportar en todas las situaciones que puedan presentar.	-Se debe enfocar siempre en el mejoramiento continuo y la construcción proactiva. Lo que mejor sustenta la realidad son los hechos, datos y estadísticas. -La entrega y dedicación debe ser siempre desinteresada, y por el beneficio común.

AMABILIDAD	<p>-Calidez en el trato, en la forma de acceder a los servicios, de manifestar quejas e inquietudes. En general las actitudes que consoliden las relaciones interpersonales, basado en la comunicación asertiva, la afectividad y la cordialidad; dentro de los límites establecidos por las leyes, procurando la no discriminación por ningún motivo.</p>	<p>-Uso de palabras adecuadas para describir las emociones y necesidades, en el comprendido de que solo se puede mejorar, desde el trato cordial y en doble vía.</p>
SENTIDO DE PERTENENCIA	<p>-Somos el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. con servicios diferenciadores, innovador y pensado con todas las comodidades requeridas.</p> <p>-El sentido de pertenencia, de parte de la comunidad, los activos y el entorno en general, nos ayudará a mantenerla, cuidarla y quererla, lo que resultará valor agregado y alta valorización para la unidad.</p>	<p>-Expresar el aprecio y cariño por el conjunto.</p> <p>-Es por ello por lo que cuidamos, conservamos y sensibilizamos a todos los miembros de la comunidad, para que respeten y valoren las áreas tanto privadas como comunes Somos conscientes de que nuestro patrimonio se desarrolla en y para la comunidad.</p>
SOLIDARIDAD	<p>-Las actividades son de interés general y no particular, la colaboración y apoyo con los vecinos, a la gestión y decisiones del consejo de administración, al trabajo de los colaboradores y el bienestar de la comunidad interna y externa.</p>	<p>-La comprensión de la forma de vivir en comunidad, aceptando que el interés común predomina sobre el interés particular.</p>

PRINCIPIOS DE GOBERNABILIDAD

Estos principios aplican para todos los miembros del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** sin embargo, especialmente han sido definidos para enmarcar los lineamientos del actuar directivo y administrativos, enfocados como parte del **Código de Buen Gobierno**, que se espera caracterice a los copropietarios que, por mandato de la asamblea general de propietarios, ocupen un espacio en los consejos de administración establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y en los comités de trabajo que en lo sucesivo se nombre.

PRINCIPIO DE GOBERNABILIDAD	PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO	
<p>Proceso para la toma de decisiones equilibradas y balanceadas basadas en:</p>	<p>Liderazgo y gestión</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Gestión por resultados. -Comunicación asertiva con los copropietarios y la administración. -Pensamiento propositivo. -Relaciones cordiales y respetuosas con los copropietarios y la administración. -Participación en las decisiones a los copropietarios. -Búsqueda permanente de la excelencia.
	<p>Honestidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Justicia. -Verdad. -Transparencia. -Razonabilidad. -Evitar el conflicto de intereses: <ul style="list-style-type: none"> • No promover la contratación de productos y/o servicios con empresas de propiedad de los copropietarios, salvo que estos presenten la mejor oferta técnica y económica de una terna preseleccionada. • No modificar normas, políticas para beneficio personal. • No exigir, ni solicitar cualquier tipo de dadas o cualquier otro tipo retribución por la toma de decisión. • No exigir tratos preferenciales. • Gestión de proyectos de interés general y no particular. • Imparcialidad en la aplicación de controles y sanciones.

	<p style="text-align: center;">Responsabilidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Análisis y evaluaciones completas, basadas en hechos, estadísticas y datos. -Búsqueda del consenso en las decisiones. -Sostenibilidad (viabilidad jurídica, financiera, social y ambiental).
	<p style="text-align: center;">Coherencia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Ser ejemplo en las conductas individuales y participativas ante la comunidad. -Toma de decisiones fundamentadas y con criterio, basadas en aspectos técnicos y transversalidad con las leyes existentes. -Decisiones alineadas con la filosofía y principios del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H. -Seguimiento y control de la normas y directrices impartidas. -Cumplimiento de procedimientos y políticas definidas y divulgadas.

DEFINICIONES

ARRENDATARIO: se denomina como tal, a la persona que se encuentra en el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento o tenencia celebrado entre el propietario o su delegado y quien usará el inmueble y las zonas comunes del Conjunto.

BIENES COMUNES: partes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, goce, y explotación de los bienes de dominio particular.

CONJUNTO INMOBILIARIO: edificio desarrollado sobre varios lotes de terreno, que comparte, áreas y servicios de uso general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, portería, entre otros.

PROPIETARIO: aquella persona que figure en el certificado de libertad y tradición y en la escritura pública. Tiene una suma de derechos: de la cosa, el de percibir los frutos, el de poseer, enajenar, disponer y reivindicar. Se trata de toda persona que figure en la escritura pública como propietario.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: estatuto que regula los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios y residentes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

RESIDENTE: aquella persona que habita permanentemente en un inmueble sea que tenga o no la propiedad de este (puede ser arrendatario, locatario, usufructuario, tenedor, poseedor o propietario).

S.M.D.L.V: salarios mínimos diarios legales vigentes, expresados en pesos colombianos

VISITANTE: persona que transitoriamente se encuentra en los inmuebles privados o en las zonas comunes del conjunto, y que hace uso de estos bajo responsabilidad del residente.

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS, RESIDENTES, VISITANTES Y PROVEEDORES

ARTÍCULO 1.- Se retoma lo estipulado en la ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal por concepto de derechos de los copropietarios, arrendatarios, tenedores, usufructuarios y otros a cualquier título.

ARTÍCULO 2.- Cada propietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán enajenar, limitar o gravar libremente sus bienes de dominio exclusivo.

ARTÍCULO 3.- El uso y goce de estos estará limitado por las disposiciones legales que rijan sobre la propiedad horizontal y por lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.

ARTÍCULO 4.- Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destino ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás.

ARTÍCULO 5.- Los propietarios tendrán derecho a participar con voz y voto en la asamblea general de copropietarios.

ARTÍCULO 6.- Los propietarios o sus representantes tendrán derecho a elegir y ser elegidos miembros de los órganos de dirección y administración.

ARTÍCULO 7.- Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes tenedores a cualquier título tendrán derecho a solicitar al administrador del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.

Todos aquellos otros derechos a que haga referencia las leyes ordinarias emanadas del congreso y las descritas en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO II

DE LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, RESIDENTES, VISITANTES Y PROVEEDORES

DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA

El conjunto de deberes, obligaciones y normas especiales de convivencia han sido establecidas, algunas de ellas, en el reglamento de propiedad horizontal y otras definidas por el consejo de administración en concordancia con las características propias **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** el objetivo principal es establecer pautas mínimas en la conducta de los copropietarios, prevenir incidentes de convivencia y fortalecer las bases para una vida tranquila y gratificante en comunidad.

ARTÍCULO 8.- Todas las personas que residan o visiten el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, en calidad de copropietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores u otros, deberán mantener una conducta y lenguaje apropiado acorde con los valores y principios institucionales.

ARTÍCULO 9.- Los copropietarios, arrendatarios, sus familias e invitados deberán mantener absoluto respeto y dar buen trato a los empleados de la administración, incluyendo en este al personal de vigilancia, aseo, u otros.

ARTÍCULO 10.- Las quejas y reclamos se podrán realizar por cualquier medio destinado para ello correo electrónico, mensajería electrónica, escrita o verbal, posteriormente serán analizadas por la administración, quien tomará las acciones pertinentes para dar respuesta lo más pronto posible, sin exceder los términos de ley. En cualquier caso, las solicitudes deberán conservar un lenguaje respetuoso y/o un tono de voz moderado.

ARTÍCULO 11.- Los copropietarios, residentes, visitantes o proveedores deberán mantener una conducta decorosa dentro de la copropiedad, procurando además respetar y mantener excelentes relaciones enmarcadas en una sana convivencia con la comunidad y las autoridades.

ARTÍCULO 12.- No se debe ingerir alcohol excepto en los sitios dispuestos para ello en el presente manual, o consumir estupefacientes y/o tabaco en ninguna zona común. De la misma manera, se debe tener el suficiente cuidado en caso de que el consumo sea en zonas privadas, evitando generar aromas o diseminaciones, que causen molestias o problemas de salud derivado del consumo de terceros a residentes de otros apartamentos.

CAPÍTULO III

DE LOS PROPIETARIOS O TENEDORES

ARTÍCULO 13.- Todo copropietario una vez celebre un contrato para transferir el uso de la unidad privada de su propiedad, (compraventa, arrendamiento, uso, usufructo, etc.), deberá presentar formalmente al nuevo propietario o residente ante la administración, con quien se coordinará la respectiva inducción sobre los reglamentos, manuales y políticas de la copropiedad.

ARTÍCULO 14.- Los nuevos residentes deberán diligenciar los formatos de censo, habeas data, base de datos y firmar la socialización de los reglamentos y manuales del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

ARTÍCULO 15.- Los nuevos residentes deberán tomar inducción con el administrador sobre lo contenido en el presente manual.

ARTÍCULO 16.- Presentar al administrador cuando este lo requiera, el título de adquisición de su bien privado y si transfiere el dominio a cualquier título o suscribe contrato de arrendamiento, tener en cuenta:

1. Debe comunicar de inmediato al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario o usufructuario para que se permita la entrada del respectivo trasteo, entendiéndose que la cesión de la tenencia del bien privado es un impedimento para que el propietario pueda hacer uso de los bienes comunes simultáneamente con el arrendatario o el tenedor.
2. Deberá incluir en el texto de cualquiera de los citados contratos una cláusula en la cual el nuevo propietario, arrendatario o tenedor, declara conocer y se obliga a respetar y cumplir las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia.
3. Todo propietario será solidariamente responsable con el arrendatario, poseedor o tenedor a cualquier título, en el pago de las expensas comunes ordinarias necesarias para el mantenimiento y conservación de los bienes

comunes y el de las multas e indemnizaciones previstas en este manual o decretadas por el consejo de administración o por la asamblea general de copropietarios.

4. Deberá solicitar al administrador de la copropiedad el paz y salvo por todo concepto con la administración, con destino al notario, quien tramitará la escritura de transferencia del dominio para que el adquirente comprador conozca las obligaciones a cargo del inmueble. La solicitud de cualquier paz y salvo se hará a la administración y solo se podrá emitir una vez esta pueda obtener la prueba fehaciente mediante conciliación bancaria del estado real de cartera del inmueble.

ARTÍCULO 17.- Deberes y obligaciones administrativas y financieras de los propietarios:

1. Permitir el acceso del administrador a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.
2. Comunicar a la mayor brevedad posible a los órganos de administración competentes de la copropiedad, sobre los hechos que de una u otra forma resulten violatorios de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, cometidos por usuarios o visitantes de unidades privadas del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2. P.H.**
3. Pagar a la administración dentro de los plazos y cuantías mensuales establecidos, las expensas comunes ordinarias o extraordinarias liquidadas de acuerdo con los coeficientes de copropiedad o con los índices de contribución del módulo al que pertenezca, siempre que hayan sido aprobadas por la asamblea de propietarios. La no utilización de alguno o algunos bienes comunes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2. P.H.** por parte del propietario o tenedor de unidades privadas por razones personales o desocupación del inmueble, no pueden alegarse como excusa para el no pago o retardo en las cuotas ordinarias o extraordinarias liquidadas por la administración en cumplimiento de las decisiones de la asamblea general de copropietarios.
4. Pagar a la administración o al propietario del bien privado perjudicado, el valor de los daños causados personalmente por el propietario, sus familiares, dependientes, tenedores o usuarios a cualquier título, sobre un bien privado o sobre bienes comunes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2.**, previa presentación de la cuenta respectiva por parte del afectado y luego de surtido el debido proceso en el que se demuestre la responsabilidad sobre dicho daño. Habrá solidaridad entre el tenedor a cualquier título y el propietario de la unidad privada para el pago de los daños que ocasione el tenedor o usuario de dicha unidad en los bienes comunes y si dicho bien perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, la solidaridad se dará entre uno de los comuneros por el pago total del daño o por uno de ellos y el tenedor, sin perjuicio de que el comunero que respondió, pueda repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda.
5. Acatar los fallos que emita el consejo de administración en desarrollo de la función asignada para la resolución de conflictos que se presenten entre los

- propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades, o entre los propietarios de dichos bienes.
6. Abstenerse de almacenar, elaborar, distribuir o vender en los bienes privados o en los bienes comunes de la copropiedad, marihuana, cocaína, morfina o cualquier otra droga o sustancia estupefaciente o alucinógena. En el evento que esta situación se evidencie, la administración tendrá la facultad y la obligación de reportar tal situación a las autoridades competentes para que estas apliquen las acciones establecidas por la Ley, incluyendo (si es el caso) la extinción del dominio del bien privado donde se lleven a cabo tales actos.
 7. Abstenerse de producir, almacenar, distribuir o elaborar alimentos y/o productos con fines de comercialización o venta al detal.
 8. Los apartamentos del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2. P.H.** son destinados para uso de vivienda familiar, por lo tanto, está prohibido cambiar su uso, so pena de reportar ante las autoridades competentes para que realicen el respectivo procedimiento legal.
 9. No está permitido el uso de las unidades privadas de apartamentos, para efectuar rentas de estadía corta, directa o indirectamente según lo establece el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO IV

DE LAS COMUNICACIONES

ARTÍCULO 18.- La administración, el consejo de administración, el comité de convivencia, los copropietarios y residentes velarán por mantener una comunicación eficiente, eficaz, clara y oportuna en todos los sentidos, atendiendo a los diferentes grupos de interés del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, todo en procura de aumentar el nivel de satisfacción de los copropietarios y/ residentes, facilitando la gestión estratégica y operativa. Para este fin, en términos de comunicaciones se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

ARTÍCULO 19.- Las comunicaciones deben dirigirse de manera respetuosa por los canales establecidos siguiendo el conducto regular establecido a través de la administración, quien las canalizara, analizará y dará tramite y/o las respuestas pertinentes.

ARTÍCULO 20.- En caso de que estas sean quejas o reclamos en contra de la administración, que no hayan sido resueltas en su debido tiempo, podrán hacerse ante el consejo de administración, quien tomará las acciones pertinentes para solventar las situaciones.

ARTÍCULO 21.- La administración, consejo de administración y el comité de convivencia trabajarán permanentemente en la mejora continua de los medios de comunicación y los tiempos de efectividad en las respuestas, los cuales nunca deben exceder lo establecido en la ley.

ARTÍCULO 22.- La Administración velará por dar respuestas oportunas ante las inquietudes, quejas o reclamos de los copropietarios, residentes y/o proveedores. Se llevará una estadística para este fin y se tendrá un procedimiento estandarizado para la atención y trámite de estas.

ARTÍCULO 23.- Las quejas, reclamos, inquietudes y sugerencias, se deberán formalizar a través del correo electrónico urbanitydos@gmail.com; consejourbanity2@gmail.com; web site www.urbanity2.com, o por intermedio del WhatsApp 3207050893. Entendiendo que estos son los canales oficiales para la recepción y gestión de solicitudes.

ARTÍCULO 24.- Se deben reportar oportunamente los incidentes de convivencia y seguridad directamente al administrador urbanitydos@gmail.com y WhatsApp 3207050893 (administración) o 3052618588 (portería).

ARTÍCULO 25.- Toda comunicación que tenga como fin enviar un mensaje de forma masiva, será revisada por la administración y consejo de administración, quien evaluará la pertinencia y claridad de esta y se remitirá por los canales de comunicación según sea la necesidad.

ARTÍCULO 26.- Se debe mantener absoluto respeto por todos los copropietarios, la administración y el consejo de administración durante el desarrollo de las asambleas.

ARTÍCULO 27.- En caso de tratarse proyectos para consideración y aprobación en la asamblea, la administración enviará de manera anticipada información suficiente que ilustre, permita mayor eficiencia en el debate y facilite la toma de decisiones.

ARTÍCULO 28.- La comunidad en general y los órganos de administración respetan la libertad de expresión como derecho constitucional que le asiste a copropietarios y residentes; sin embargo, se debe evitar cualquier tipo de manifestación o injuria que atente contra la honra y el buen nombre de cualquier integrante de nuestra comunidad, de la administración o del equipo de colaboradores de servicio del conjunto, reiterando que en caso de cualquier queja, desacuerdo o incidente de convivencia se debe acudir de manera inmediata a los canales de comunicación aquí establecidos.

Cuando se requiera, el consejo de administración evaluará la necesidad de convocar asambleas extraordinarias con el fin de abordar temas de interés general.

CAPÍTULO V

DE LOS DEBERES ESPECÍFICOS DE LOS RESIDENTES

REFORMAS, REPARACIONES LOCATIVAS O ADICIONES EN BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 29.- Atendiendo a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal de obligatorio cumplimiento, los propietarios o tenedores de unidades de dominio privado antes de iniciar cualquier reforma interna en el apartamento o cuarto útil, deberán solicitar autorización de la administración, con el fin de cumplir con las normas establecidas en el reglamento. Si no se cumple con lo anterior, incurrirá en multas o puede ser obligado por las autoridades competentes a restablecer el estado original del inmueble.

Son obligaciones adicionales las siguientes:

ARTÍCULO 30.- La obra que se proyecta realizar no debe comprometer la estabilidad estructural, seguridad, solidez o salubridad del conjunto, además que no debe alterar las fachadas internas o externas, ni afectar los servicios comunes.

ARTÍCULO 31.- El propietario debe solicitar y obtener los respectivos permisos o licencias de la autoridad urbanística competente, los cuales deben presentarse previa solicitud al consejo de la administración, según lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal **para modificaciones o reformas** de los bienes privados.

ARTÍCULO 32.- El propietario debe contar con la debida autorización, ya sea de la asamblea general o del consejo de administración. Esta autorización deberá solicitarse y obtenerse con dos (2) meses de antelación por intermedio de la administración.

ARTÍCULO 33.- Está prohibido hacer reformas que impliquen la demolición de muros estructurales o la apertura de vanos o huecos, debido a que, por el diseño estructural, los muros hacen parte de la estructura que soporta el edificio.

ARTÍCULO 34.- Abstenerse de adelantar dentro del respectivo bien privado, en los bienes comunes esenciales y no esenciales cuyo uso exclusivo le haya sido asignado, en especial en partes de la estructura de la edificación, obras de acabados, reparación, reforma o mejora que implique intromisión o alteración en el sistema general sanitario, eléctrico, de servicios o en el diseño arquitectónico, sin que medie previamente autorización expresa del consejo de administración, el citado órgano es en primera instancia, la autoridad que tiene las atribuciones para aprobar o negar las reformas, previo al cumplimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 35.- Ejecutar bajo su cuenta y riesgo, si la urgencia así lo exigen, y en ausencia del administrador, aquellas reparaciones necesarias sobre los bienes comunes ubicados en el área de su bien privado, presentando a la administración posteriormente los recibos de pago de las obras ejecutadas. Por otro lado, se permite en su ausencia, el acceso del administrador o de las personas por él designadas, para ejecutar aquellas reparaciones urgentes o imprevistas para la conservación de los bienes comunes. Se entiende por urgentes, aquellos daños que se presenten en las unidades privadas o zonas comunes que ponga en riesgo la salud y vida de los demás residentes, la integridad de los demás bienes privados o la estructura misma de la construcción que deba hacerse en horario de ausencia del administrador.

ARTÍCULO 36.- Para el transporte de materiales y escombros, sólo se puede hacer uso de uno de los ascensores en los días y horas autorizados por la administración. Nunca se deben arrojar escombros o materiales y desechos de obra por el ducto de la basura. Si esto ocurriera y se produce obstrucción o daño, el propietario del apartamento deberá asumir el valor de los costos de la reparación y pagar la multa correspondiente que le sea impuesta.

ARTÍCULO 37.- El propietario que efectúe la reforma constituirá una garantía, a la iniciación de esta, que consiste en un depósito ante la administración equivalente quinientos mil pesos (\$500.000), suma que garantizará la reparación de cualquier daño a la copropiedad ocasionado por la obra o por sus operarios. De hacerse efectiva dicha garantía, luego de realizarse la reparación, la administración procederá a hacer la devolución del valor sobrante o facturar el excedente para cubrir la totalidad de los daños ocasionados.

ARTÍCULO 38.- El horario dispuesto para hacer reformas es el siguiente: de lunes a viernes de **8:00 A.M. a 5:00 P.M.** y sábados de **9:00 A.M. a 1:00 P.M.** Los domingos y festivos no está permitido.

No está permitido hacer reformas en las épocas de **semana santa y fin de año**, comprendido entre el 16 de diciembre al 10 de enero inclusive, y en los días que señale la administración, debido a la seguridad de los residentes.

ARTÍCULO 39.- El propietario debe entregar en portería la identificación completa de las personas que ingresarán a su apartamento, local, oficina o cuarto útil, para hacer reformas, incluyendo fotocopias de las cédulas de ciudadanía, afiliación vigente a la EPS y a la ARL y el certificado de curso de trabajo en altura de ser necesario. Este personal sólo podrá estar en el respectivo apartamento local, oficina o cuarto útil y por ningún motivo podrá deambular por otros sitios de la copropiedad. El propietario es el único responsable del cumplimiento de esta obligación.

ARTÍCULO 40.- Los daños que se ocasionen en las propiedades vecinas y/o en las zonas comunes por reformas, serán asumidos por el propietario que realice la obra.

ARTÍCULO 41.- El propietario exigirá a los trabajadores el cuidado, orden y limpieza de las áreas comunes.

ARTÍCULO 42.- Los escombros provenientes de las reformas locativas de bienes privados son responsabilidad del propietario o residente del bien inmueble y deben ser almacenados dentro del mismo apartamento o en el parqueadero respectivo durante el término máximo que dure la obra, su evacuación se hará en bolsas debidamente cerradas y directamente al vehículo contratado para ese efecto, pues no se permite depositarlas en las zonas comunes, ni el shut d basuras.

ARTÍCULO 43.- El piso de los pasillos de las zonas comunes debe ser protegido con cartón para evitar su deterioro y siempre deberá usarse carretillas con llantas de caucho para el traslado de estos.

ARTÍCULO 44.- Los propietarios deben efectuar las reformas respetando los lineamientos arquitectónicos de la copropiedad, el diseño y las especificaciones de las fachadas y muros de cerramiento y en general, deberán ceñirse, en todos los casos, a los estándares determinados en los planos, diseños y acabados oficiales de la copropiedad, que se consignan en la memoria descriptiva o técnica que se protocolizó con el reglamento de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 45.- No se autorizará el ingreso de materiales, ni de personal a la obra, si no se tiene previamente la autorización escrita de la administración.

ARTÍCULO 46.- El interesado en hacer la reparación o modificación deberá informar previamente con una antelación de mínimo tres (3) días hábil a la administración del inicio de la obra, una vez obtenido el permiso por parte del consejo de administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTÍCULO 47.- En caso de requerirse verificación por parte de la administración, el propietario o tenedor del inmueble deberá facilitar el acceso de esta al inmueble.

ARTÍCULO 48.- En los balcones, terrazas, áreas especiales y jardines que hacen parte del bien privado o de los bienes comunes no esenciales, cuyo uso exclusivo o preferencial haya sido asignado mediante servidumbres pasivas sobre dichos bienes o adjudicado a los tenedores propietarios del bien privado de la copropiedad:

1. No se deben realizar modificaciones o ampliaciones de construcción respecto de las originalmente entregadas por la sociedad constructora.
2. Se prohíbe instalar iluminación adicional o modificada respecto de la entregada por la constructora o autorizada por la administración.
3. No está permitido cambiar los colores internos originales de terraza, balcones, jardines y áreas especiales de forma unilateral, puesto que hacen parte de la fachada general la copropiedad. Adicionalmente en las áreas citadas condensadores de aires acondicionados, toldos, etc.
4. Se prohíbe instalar elementos decorativos en los balcones, escaleras y pasillos que afecten la homogeneidad y armonía de las fachadas a la vista.

5. Se prohíbe instalar materas u otros elementos sobre los muros (antepecho) de los balcones, pues generan un alto riesgo de caída y posible accidente para las personas, mascotas e infraestructura.

ARTÍCULO 49.- No se autoriza la instalación de cámaras de video en zonas comunes tales como parqueaderos, hall, puntos fijos, pasillos, puertas que no se integren al CCTV de la copropiedad. Dado que a la captación y almacenamiento de imágenes le **aplica el régimen de protección de datos personales establecido en la Ley 1581 del año 2012.**, el contenido de estas grabaciones solo puede ser compartido a autoridades judiciales en el cumplimiento de sus funciones.

La violación a cualquiera de estas normas acarreará al infractor una multa. **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de la expensa común mensual del bien inmueble.** Que podrán ser sucesivas en caso de reincidencia, sin exceder el límite establecido por la ley 675 de 2001, que serán impuestas por el consejo de administración previo el agotamiento del procedimiento, consagrado en el reglamento de propiedad horizontal.

MANTENIMIENTO Y ESTÉTICA DE LAS UNIDADES PRIVADAS

Cada propietario será responsable de realizar los respectivos mantenimientos a la infraestructura de su unidad privada, para lo cual se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

ARTÍCULO 50.- El propietario debe ejecutar oportunamente las reparaciones a que haya lugar en las unidades privadas colindantes o en los bienes comunes, originadas por obras de construcción o por modificaciones.

ARTÍCULO 51.- Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada causados por el desgaste natural, por obras de acabados o por modificaciones cuyos daños pueden perjudicar los bienes comunes la copropiedad o, si se tratase de obras o reparaciones sobre los bienes comunes situadas en el interior de áreas privadas, informar a la administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones y, permitir el acceso del administrador y de las personas designadas por la administración para tal fin.

ARTÍCULO 52.- Si existiese urgencia en hacer una reparación sobre bienes comunes ubicados en el interior de una unidad privada en ausencia del administrador, corresponde al propietario o usuario de la unidad privada ejecutar la respectiva reparación presentando posteriormente a la administración los recibos de pago de las obras ejecutadas (mano de obra y materiales) para que el costo sea reembolsado.

ARTÍCULO 53.- Si fuese el propietario o usuario de la unidad privada perjudicada por el daño del bien común ubicado en el interior de la unidad privada quien se encuentra ausente, está obligado a autorizar, aun en su ausencia, a través de sus familiares o dependientes, el acceso del administrador para ejecutar las reparaciones urgentes e imprevistas, a fin de evitar un daño mayor a los bienes

comunes o que se afecten otras unidades privadas de la parcelación. Se entiende por urgentes aquellos daños ocurridos en horas de la noche o en días festivos.

ARTÍCULO 54.- Permitir la realización de las fumigaciones que fuesen necesarias para exterminar plagas de animales dañinos o infecciosos. Si el administrador solicitase al propietario de una unidad privada la realización de una fumigación especial para exterminar alguna plaga animal que hubiese tenido origen en su propiedad y este no la llevase a cabo oportunamente, podrá el administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al estado de cuenta mensual del usuario de la unidad privada, con el fin de evitar la propagación de la plaga por las demás unidades privadas

ARTÍCULO 55.- Abstenerse de realizar fumigación o aplicar químicos en zonas comunes y /o que recaigan sobre otra unidad privada.

ARTÍCULO 56.- Permitir que los empleados de la administración realicen el aseo y mantenimiento de las zonas comunes de uso exclusivo, cuando fuese necesario siempre que el administrador se lo solicite con la debida anticipación y bajo la responsabilidad de la administración.

ARTÍCULO 57.- Acogerse a las disposiciones del consejo referente a permitir o no, fijar avisos en las ventanas de unidades privadas ni de zonas comunes, referentes a venta, arriendo o cualquier tipo de información publicitaria.

ARTÍCULO 58.- No sacudir alfombras, elementos de aseo, etc., en las ventanas, zonas comunes o escaleras de uso preferencial del edificio de donde se ubica la unidad privada, ni arrojar basuras en los bienes comunes la copropiedad o en las áreas de otras unidades privadas.

ARTÍCULO 59.- Abstenerse de acumular en las unidades privadas basuras o desperdicios que sean cuna de animales, o presenten desaseo y mala presentación del piso donde se encuentren.

ARTÍCULO 60.- Abstenerse de lavar con mangueras o a chorros de agua los balcones o terrazas, ni aplicar líquidos abrasivos, mezclas de químicos especiales, tomando en cuenta el riesgo de derrame que puede haber hacia los pisos inferiores y que puede existir tránsito de niños, personas o mascotas, para el aseo de los balcones y terrazas se recomienda el uso de trapero o mopa.

ARTÍCULO 61.- Está prohibido arrojar residuos, colillas, papeles o cualquier tipo de elemento o basura desde los balcones o ventanas. Al caer estos desechos, afectan principalmente a los residentes e inmuebles de los primeros pisos de cada torre. No obstruir las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropa de las cocinas. Permitir la entrada de luz natural a su vivienda.

CAPÍTULO VI

DEL USO DE BIENES Y ZONAS COMUNES

Las zonas comunes son aquellas partes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2. P.H.** sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.

Dichas zonas comunes son los espacios disponibles para el uso y goce de los copropietarios y se dividen en: zonas de uso general, comunes de uso exclusivo y comunes esenciales y no esenciales.

Atendiendo el postulado anterior, las normas que regirán su uso serán:

El uso adecuado de las áreas de parqueo se deberá regir por las siguientes normas:

ARTÍCULO 62.- No se debe guardar o almacenar en los depósitos y parqueaderos, combustibles o líquidos inflamables. La infracción a esta norma hace responsable de todo perjuicio o daño causado a unidades privadas o bienes comunes a los propietarios y tenedores.

ARTÍCULO 63.- No se debe almacenar objetos, muebles y enseres en pasillos, escaleras y áreas comunes.

ARTÍCULO 64.- No se podrá estacionar en los parqueaderos buses, busetas o vehículos de capacidad superior de dos (2) toneladas o que su tamaño exceda las líneas de demarcación.

ARTÍCULO 65.- No se podrá lavar o reparar automóviles u otros aparatos en los parqueaderos, zonas de circulación vehicular, áreas verdes y demás áreas comunes de la copropiedad. En el caso de los automotores, solo se permitirán aquellas reparaciones necesarias para poder movilizar el vehículo hacia un taller autorizado.

ARTÍCULO 66.- No está permitido el suministro de combustible a automotores en los parqueaderos o zonas de circulación vehicular.

ARTÍCULO 67.- No se debe realizar cerramiento o construcción en los parqueaderos y demás áreas de propiedad común o colocar en ellos cajas, entrepaños, armarios o cualquier otro mueble o alacena.

ARTÍCULO 68.- No se debe circular dentro de las zonas vehiculares de la copropiedad a una velocidad superior de 10 km/hora.

ARTÍCULO 69.- Reparar los daños causados a otros vehículos, bicicletas o equipos dentro de las áreas comunes la copropiedad está prohibido; se debe reportar a la administración el daño propio o de otro propietario o tenedor que se haya causado a bienes de uso común, a bienes privados de otros propietarios de unidades privadas o a bienes de visitantes.

ARTÍCULO 70.- No está autorizado 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. De misma forma aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ARTÍCULO 71.- Los propietarios o usuarios de las unidades privadas de la copropiedad que tengan a su servicio personal de conductores o escoltas están obligados a impartirles precisas instrucciones para que en ningún caso ocupen la recepción, lobby, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, en razón a que pueden entorpecer o molestar las actividades de los vecinos.

ARTÍCULO 72.- Se debe acatar las instrucciones de la administración respecto de las medidas de seguridad a seguir en los vehículos que se estacionen en los parqueaderos y en materia de prevención de accidentes.

ARTÍCULO 73.- El parqueo de los vehículos se debe hacer dentro de las líneas demarcadas y en los lugares asignados para los mismos, no se puede parquear en lugares diferentes.

ARTÍCULO 74.- No se debe estacionar en parqueaderos de propietarios o vecinos sin autorización del tenedor ni bloquear el acceso a estos.

ARTÍCULO 75.- La vigilancia no está facultada para permitir la utilización de los parqueaderos por otros propietarios o visitantes, sin la autorización escrita del propietario directo quien debe elevar la solicitud a la administración.

ARTÍCULO 76.- Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con alarma, no se debe dejar paquetes a la vista en su interior cuando estén estacionados en los parqueaderos propios o de visitantes del conjunto.

ARTÍCULO 77.- No se debe hacer uso personal de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad en forma temporal o permanentemente.

ARTÍCULO 78.- No ocupar los estacionamientos reservados para personas con discapacidad de manera no justificada. En caso de que el uso de uno de estos parqueaderos sea autorizado a un residente con estas condiciones, su automotor debe contar en el vidrio delantero o trasero con la señalización demostrativa de uso para transporte de personas con discapacidad.

ARTÍCULO 79.- Todo daño causado por el conductor de un vehículo, a personas o a otros vehículos, deberá reportarse inmediatamente a la autoridad de tránsito respectiva y a la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: ni la administración, ni el consejo de administración, ni el seguro de copropiedad, ni la empresa de vigilancia responderán por las pérdidas que ocurran al interior de los vehículos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: las dimensiones de los parqueaderos están diseñadas para el estacionamiento de vehículos y no tienen área autorizada para que sirva de espacio de almacenamiento de enseres. Por lo tanto, se recomienda que guarde sus enseres dentro del cuarto útil que tiene esa destinación. Ni el consejo de administración, ni la administración, ni la empresa de vigilancia tienen responsabilidad legal de pagar por hurtos cometidos en estas áreas privadas y la pérdida la debe asumir el propietario de dicho bien.

ARTÍCULO 80.- Queda prohibido enseñar a conducir dentro del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

ARTÍCULO 81.- Queda prohibido jugar con artículos deportivos, bicicletas, patines y patinetas, en escaleras, pasillos, ascensores, parqueaderos y cualquier otra área común del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, que no esté previamente destinada para las actividades lúdicas o deportivas.

ARTÍCULO 82.- Para el retiro de vehículos por personas diferentes a los propietarios de estos, se requiere por el propietario o residente la autorización escrita, la cual contendrá los datos del vehículo y de la persona autorizada con número de cédula y deberá exhibir el documento de identificación a los vigilantes para retirar el vehículo del Conjunto.

PARÁGRAFO PRIMERO: se recomienda no dejar llaves del vehículo en portería y si se hace se debe efectuar en sobre sellado y bajo responsabilidad del residente o dueño del vehículo. Ni el consejo de administración, ni la administración, ni la empresa de vigilancia tienen responsabilidad sobre el perjuicio que este pueda generar.

ARTÍCULO 83.- Los parqueaderos de visitantes que sean usados por visitantes tendrán un máximo de tres (3) días en el mes para permanecer de manera continua o discontinua en un parqueadero de esta zona común. En el caso de ingresar familiares de visita de otra ciudad y necesitar parqueadero por más de tres (3) días, deberán tramitar permiso con la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: en caso de que los vehículos de los visitantes que excedan el tiempo del permiso de la administración y requieran más tiempo, se cobrará sanción pecuniaria cuya cuantía es de dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV), por cada noche y día que permanezca el vehículo estacionado en las celdas de visitantes. Dicha sanción será facturada en la cuota de administración, previa notificación de la administración, por lo cual no se

procederá con el proceso sancionatorio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: queda prohibido a los residentes autorizar el ingreso de vehículos de visitantes a los parqueaderos de la unidad, cuando éstos vienen a hacer uso de los servicios del área comercial o de oficinas, como establecimientos comerciales de esta área.

PARÁGRAFO TERCERO: el visitante se obliga con el conjunto, a suministrar los datos completos para que el guarda pueda diligenciar la planilla de registro y control de vehículos.

PARÁGRAFO CUARTO: los daños que ocasione el visitante con su vehículo a la copropiedad en sus columnas, paredes, pisos u otros vehículos, deben ser asumidos exclusivamente por el causante y será responsable solidario el propietario del apartamento donde se registra la visita.

ARTÍCULO 84.- Los parqueaderos son para uso exclusivo de los vehículos. No se permite guardar, triciclos, carros de juguetes, muebles, asadores, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, neveras entre otros; y en especial materiales inflamables o explosivos, Si se llegaran a dejar, y se pierden o se hurtan, será responsabilidad de quien los dejó en dicho lugar. Los parqueaderos de visitantes se destinan para el uso exclusivo de las personas que visiten al **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** en dicha calidad. Se prohíbe el uso de estos por parte de los residentes para pernoctar sus vehículos.

ARTÍCULO 85.- El ingreso de vehículos de visitantes al parqueadero está supeditado a que al momento de ingreso de cada vehículo exista disponibilidad de celdas. En ningún caso, se permitirá reservaciones previas ni el ingreso de vehículos para esperar turno en las zonas de circulación.

ARTÍCULO 86.- Se amonestará a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares.

ARTÍCULO 87.- En caso de arriendo o cesión de parqueaderos a personas ajenas a la copropiedad, el titular de dominio se hace responsable de su arrendatario y se obliga a cumplir con el registro y medidas de seguridad que la administración disponga para este caso.

ARTÍCULO 88.- En caso de requerir estacionar moto y carro dentro de un mismo parqueadero, la moto debe ubicarse detrás del vehículo, siempre y cuando el carro y la moto respeten las líneas de demarcación establecidas, es decir que no excedan los límites del área privada. sin embargo, en ningún momento deberá obstruir el ingreso del conductor o sus pasajeros al vehículo del parqueadero aledaño.

ARTÍCULO 89.- Para velar por el respeto por el otro, el cuidado del espacio público y la seguridad de los vecinos, se notificará a las autoridades competentes y se amonestará internamente, a los residentes, familiares y visitantes que realicen actividades ilícitas, indecentes, inmorales e inapropiadas, tanto en parqueaderos,

cuartos útiles como zonas comunes, según el código nacional de policía.

ARTÍCULO 90.- No está autorizado parquear vehículos que superen en peso los 250 kg/m². Igualmente, no podrán acceder vehículos que excedan los dos metros (2) de altura, con el fin de evitar el daño en las tuberías de los parqueaderos.

ARTÍCULO 91.- Para garantizar la seguridad de los habitantes de la copropiedad, es obligación del propietario o residente informar por escrito a la administración todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el presente reglamento de convivencia.

ARTÍCULO 92.- No está permitido la toma de fotografías, filmaciones, ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes, en caso de que estas situaciones se realicen en las unidades privadas se debe contar con autorización por el consejo de administración, quien evaluará el impacto sobre la privacidad y seguridad de la copropiedad para otorgar este permiso.

ARTÍCULO 93.- El uso de suelo de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2. P.H.** es residencial, oficinas y comercio, por lo tanto, no está permitido su cambio. En consecuencia, está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de venta, manufactura, fabricación, etc., de cualquier tipo de productos o servicios desde su inmueble (cuyo destino único es la vivienda), por cualquier medio y canal que se maneje y, en general, ejercer actividades económicas dentro de los inmuebles que vayan en contra del uso residencial de los mismos.

ARTÍCULO 94.- No se permite consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas en las zonas comunes.

ARTÍCULO 95.- Se prohíbe fumar en lugares o zonas comunes.

ARTÍCULO 96.- Está prohibido limitar, obstruir o impedir las manifestaciones de afecto y cariño, que no configuren actos sexuales o de exhibicionismo, basándose en prejuicios de raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otra condición similar.

ARTÍCULO 97.- Los cuartos útiles solo podrán usarse para guardar muebles, bienes y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos comerciales.

PARÁGRAFO: por lo anterior, queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad, salubridad y/o la seguridad de las personas que habitan en ella.

ARTÍCULO 98.- Se prohíbe utilizar los muros de fachada y columnas para colgar o empotrar enseres, el uso exclusivo de estos es delimitar las zonas de parqueo y bienes privados.

La violación a cualquiera de estas normas acarreará al infractor una multa. **El valor de la sanción pecuniaria será de entre el 50% y el 100% del valor de la expensa común mensual del bien inmueble.** Que podrán ser sucesivas en caso de reincidencia, sin exceder el límite establecido por la ley 675 de 2001, que serán impuestas por el consejo de administración previo el agotamiento del procedimiento, consagrado en el reglamento de propiedad horizontal., acorde con la gravedad y reincidencia.

CAPÍTULO VII DE LA TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS

Para todo lo referente a este capítulo deberá aplicarse el **CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA (LEY 1801 DE 2016) Titulo XIII capítulo II, ARTÍCULO 117 al 134** y las normas que la sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 99.- Es obligación del propietario o la persona responsable, llevar a su mascota por lo menos una vez al año a revisión veterinaria, ante circunstancias de normalidad o en cualquier momento si presenta síntomas de enfermedad, que pueda afectar la comunidad. En caso de presentar cualquier enfermedad que afecte al resto de los propietarios debe informar a la administración y tenerlo en cuarentena mientras se recupera.

PARÁGRAFO PRIMERO: la tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el código nacional de policía y demás normas que lo adicionen o modifiquen. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros y gatos en áreas comunes, ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objetos de llamado de atención y eventualmente sanciones por parte del consejo de administración.

ARTÍCULO 100.- Todo propietario de una mascota deberá tener el correspondiente registro sanitario del animal y sus vacunas correspondientes aplicadas. Este registro es obligatorio y puede ser solicitado por la administración o las autoridades competentes en cualquier momento. Es responsabilidad de cada propietario cumplir con este requisito y actualizarlo anualmente. (Artículo 128 Ley 1801 del 2016).

ARTÍCULO 101.- Los propietarios o responsables de mascotas están obligadas a adoptar las medidas necesarias para impedir que la tranquilidad de sus vecinos se vea alterada por su comportamiento.

ARTÍCULO 102.- Los responsables de mascotas deberán adoptar medidas necesarias para que estos no ensucien con sus desechos orgánicos (como orina, heces y vomito) las áreas y bienes comunes como ascensores, pasillos, parqueaderos, entre otros.

PARÁGRAFO PRIMERO: el propietario responsable está obligado a recoger y retirar los desechos orgánicos de su mascota e inmediatamente, y de forma conveniente, limpiar, si fuere necesario, las partes de las zonas comunes, elementos estructurales o mobiliario urbano que haya resultado afectado.

ARTÍCULO 103.- Los dueños o tenedores de mascotas de manejo especial deberán pasearlas con bozal y trailla, y cumplir con los requisitos de conformidad con lo establecido en la **Ley 1801 de 2016 código nacional de policía** y demás normas que lo adicionen o modifiquen cuando se desplacen por áreas comunes de la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: en zonas comunes, las mascotas deberán ir siempre acompañados por sus propietarios o una persona responsable. La persona acompañante del animal adoptará las medidas adecuadas y necesarias para que no pueda ocasionar molestias o daños a personas y bienes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: todo perro de raza potencialmente peligrosa o aquellos que superen los 20 Kilos deberá ser conducido por una persona adulta. En ningún caso podrá ser conducido por niños o adultos mayores. Además, todas deben usar trailla y en caso de ser necesario estar con bozal siempre que se desplacen por las zonas comunes de la copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: todo propietario de animal doméstico se hace responsable de los daños o lesiones que ocasionen.

ARTÍCULO 104.- Los propietarios o tenedores de los siguientes perros potencialmente peligrosos asumen la posición de garantes de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasionen a las personas, las cosas, las vías, espacios públicos y al medio natural y en general, de conformidad con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 código nacional de policía y demás normas que lo adicionen o modifiquen.

Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: **(Artículo 126 Ley 1801 del 2016)**

1. Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o sus cruces o híbridos: Staffordshire terrier, American, Staffordshire terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo argentino, Dogo de burdeos, Fila brasileiro, Mastín napolitano, Pitt Bull terrier, American pitbull terrier, de presa canario, rottweiler, tosa japonesa.
2. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
3. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
4. Demás características que la normatividad vigente legisle en esta materia.

ARTÍCULO 105.- Los propietarios o tenedores de mascotas como perros y gatos, cuando se encuentren por fuera de su residencia, deberán cumplir con las disposiciones legales anotadas, además deberán tener a sus mascotas al interior del apartamento evitando que se desplacen en terrazas y/o balcones.

ARTÍCULO 106.- Se prohíbe que las mascotas ingresen al área de la piscina y áreas comunes ubicadas en los diferentes pisos.

PARÁGRAFO: Se exceptúa de esta disposición las personas que, por sus condiciones físicas, requieran del acompañamiento de sus mascotas (perros lazarillos, guías o de acompañamiento)

ARTÍCULO 107.- Se debe evitar dejar animales solos en su vivienda. Los ladridos o demás sonidos que emiten afectan la tranquilidad y descanso de sus vecinos.

ARTÍCULO 108.- Según la Ley 1333 de 2009, la extracción, comercialización, transformación y tenencia de animales silvestres es sancionable. Por tanto, la administración tendrá la facultad de reportar al centro de zoonosis del municipio la existencia de este tipo de especies en algún bien privado, para el proceso respectivo.

La violación a cualquiera de estas normas acarreará al infractor una multa. **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de la expensa común mensual del bien inmueble** que podrán ser sucesivas en caso de reincidencia, sin exceder el límite establecido por la ley 675 de 2001, que serán impuestas por el consejo de administración previo el agotamiento del procedimiento, consagrado en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO VIII DEL INGRESO Y SALIDA DE LA COPROPIEDAD

Atendiendo a las disposiciones y normas de seguridad emitidas por las empresas de seguridad y vigilancia privada, se deberá cumplir con una serie de normas y disposiciones referidas al manejo y control de la portería, el personal de vigilancia:

ARTÍCULO 109.- Se prohíbe el ingreso de vehículos públicos (taxis, servicios privados de transporte puerta a puertas, camionetas y otros) al **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** más allá de la portería.

PARÁGRAFO: Los propietarios y residentes deberán desplazarse hasta la portería para acceder al servicio público requerido; con excepción de aquellas personas que por su condición física o movilidad así lo requieran.

ARTÍCULO 110.- Los vigilantes deben anunciar a todos los visitantes, sin excepción alguna. Se debe llevar un control de entrada y salida de los visitantes, así: fecha, número de placa del vehículo, color de vehículo, apartamento que visita, número de personas que ingresan, hora de entrada y hora de salida.

PARÁGRAFO PRIMERO: el requisito de autorización de ingreso debe ser dado por un residente adulto que habite el apartamento. Este permiso es igualmente obligatorio para los familiares, empleadas del servicio doméstico, trabajadores temporales y demás personas que no siendo residentes pretendan ingresar al conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: cuando por ausencia prolongada de los propietarios o

residentes, el apartamento quede solo, debe informarse oportunamente a la administración o a los vigilantes, a fin de adoptar las medidas pertinentes y evitar el ingreso de visitantes.

PARÁGRAFO TERCERO: todo daño que haga algún visitante será cargado a la cuenta del propietario o del residente que autorizó su ingreso, previo agotamiento del proceso sancionatorio.

ARTÍCULO 111.- Están prohibidas las visitas y el ingreso a la portería de personas ajenas a la administración o servicio de vigilantes.

ARTÍCULO 112.- El sistema de telefonía ubicado en la portería, sólo podrá ser operado por el vigilante de turno autorizado, se prohíbe prestar el teléfono a los residentes, visitantes o personal externo; para hacer llamadas personales.

ARTÍCULO 113.- La administración, los porteros y vigilantes son la autoridad al interior del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** y serán responsables de la aplicación y cumplimiento de las normas de convivencia contempladas en este manual de convivencia. Solicitamos para ellos el debido respeto y la máxima colaboración con la labor que desempeñan.

ARTÍCULO 114.- Las puertas de acceso al Conjunto deben permanecer cerradas y sólo podrán abrirse al ingreso o salida de los residentes o visitantes, plenamente identificados.

ARTÍCULO 115.- El vigilante debe permanecer en su sitio de trabajo, evite distraerlo o pedirle que realice actividades ajenas a su labor poniendo en riesgo la copropiedad y la integridad de los otros residentes.

CAPÍTULO IX

LA ENTRADA Y SALIDA POR TRASTEOS Y MUDANZAS

ARTÍCULO 116.- Toda mudanza debe obtener autorización y aprobación por la administración, debe ser solicitada por intermedia del web site urbanity2.com, previo lleno de los requisitos en esta establecidos para tal efecto.

La administración dará órdenes expresas y claras al servicio de vigilancia, con el fin de ejercer un control de ingresos, respetar los horarios de mayor flujo de propietarios y evitar posibles hurtos en la copropiedad.

ARTÍCULO 117.- El horario para realizar trasteos y mudanzas es: de lunes a sábado en los horarios de 8:00 am a 10:00 am, 10:00 am a 12:00 m, 2:00 pm a 4:00 pm. Las mudanzas no se podrán realizar ni domingos, ni festivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: no se considera mudanza todas aquellas cajas o artículos que puedan ser transportados en la maleta del vehículo (no camionetas, pickup) y manipulados por el propietario de manera individual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ningún órgano de dirección y control del conjunto inmobiliario, a título individual podrá dar autorización para el incumplimiento del presente artículo.

ARTÍCULO 118.- Tanto para el ingreso y la salida de la copropiedad de mudanzas, se deberá dejar un depósito en portería equivalente a veinte (20) % del salario mínimo legal mensual vigente (S.M.M.L.V.), aproximado a los diez mil inferiores más próximos, el cual garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes.

PARÁGRAFO: el depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión de recorrido por parte de la administración o de quién ésta delegue esta tarea, el titular del trasteo será responsable del daño y deberá asumir el pago de éste.

ARTÍCULO 119.- Durante los trasteos no se deben utilizar elementos de propiedad del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, tales como: carros del mercado, herramientas de trabajo y/o zorra o carretilla, entre otros.

PARÁGRAFO: el daño de estos elementos y equipos que sean utilizados sin autorización serán valorados por la administración y si su reparación no se cubre con el depósito, la diferencia será cobrada al propietario del apartamento, para su cancelación en la cuota de administración.

ARTÍCULO 120.- En todo contrato que se celebre sobre los inmuebles privados y que impliquen la cesión temporal o permanente de la tenencia de este, se entenderá incorporado el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia.

Quien incumpla con lo estipulado en los artículos anteriores, podrá ser sancionado por el Consejo de Administración con multas **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.** Será el consejo de administración quien establezca la cuantía de la multa, acorde con el procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO X

DEL USO DEL TABACO, CONTAMINACIÓN VISUAL Y POR RUIDO

Para todo lo referente a este capítulo deberá aplicarse el código nacional de policía y convivencia (Ley 1801 DE 2016) Título IV capítulo I, artículo 33 y las normas que la sustituyan o modifiquen, la Ley 1335 del 2009 en sus artículos 19, 20 y 33.

ARTÍCULO 121.- Está prohibido a los propietarios y residentes el sacudir y extender alfombras, ropas y demás artículos, en las ventanas y balcones de su apartamento, ni arrojar basuras, ni colillas de cigarrillos, ni residuos u objetos a las zonas comunes o a las vías públicas.

PARÁGRAFO: el no cumplimiento de este artículo por parte del servicio doméstico contratado, o de terceros, será responsabilidad absoluta del residente.

ARTÍCULO 122.- Al realizar reuniones privadas, los residentes deberán hacer uso moderado de sus equipos de sonido e instrumentos musicales, que no trascienda más allá de su apartamento, y evitar hacer escándalos que perturben el descanso o tranquilidad de sus vecinos.

ARTÍCULO 123.- Cada propietario podrá hacer uso de sus derechos y quejarse ante las autoridades competentes, ante la violación de esta norma por cualquier otro residente.

ARTÍCULO 124.- Las reuniones sociales al interior de los apartamentos se deben hacer con volumen en zonas residenciales de 4 a 15 decibeles en horario diurno y nocturno hasta 0 a 11 decibeles, así mismo se debe disminuir a partir del siguiente horario: La noche de los viernes y sábados hasta las 12:00 pm y entre domingo y jueves hasta las 10:00 p.m. De dicho horario en adelante, el ruido no podrá perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás vecinos.

PARÁGRAFO PRIMERO: los fines de semana con festivo en lunes, el domingo podrá ser manejado como lo estipulado para viernes en este mismo artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el no cumplimiento de esta disposición autoriza a los vigilantes para hacer un llamado de atención solicitando la disminución del ruido, y de continuar la situación notificar a la administración o las autoridades competentes.

PARÁGRAFO TERCERO: cuando haga reuniones sociales en su apartamento evite dejar la puerta de este abierta, con esto contribuirá a mejorar la convivencia al interior del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

PARÁGRAFO CUARTO: la reincidencia o desatención por parte de los residentes, implica asumir la sanción correspondiente ante el incumplimiento, estipulada en este manual de convivencia, en la ley de propiedad horizontal o en las normas vigentes colombianas según sea el caso.

ARTÍCULO 125.- Evite el uso de tacones antes de las 8:00 am y posterior a las 10:00 pm, así como el hacer ruidos molestos tales como: usar herramientas, evacuar el edificio por las escaleras haciendo escándalos, sacar los animales domésticos a caminar o hacer ejercicio por las escaleras y zonas comunes, mover camas, muebles o artículos pesados en los apartamentos, gritar en las zonas comunes o desde la portería, entre otros.

ARTÍCULO 126.- Se prohíbe el ensayo de orquestas o grupos musicales al interior de los inmuebles de uso privado y en las zonas comunes.

ARTÍCULO 127.- Evite fumar en el apartamento, balcones y ventanas, busque lugares abiertos donde no afecte la salud de sus vecinos. Arrojar colillas de cigarrillo a los demás pisos o zonas comunes será causal de sanción.

ARTÍCULO 128.- Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTÍCULO 129.- La administración podrá autorizar el ingreso de domiciliarios siempre y cuando a la entrada se identifiquen y sean anunciados previamente indicando el sitio de donde viene y hacia dónde se dirige, y deje un documento en portería (Ej. Licencia de conducción) reciente. Las autorizaciones y decisiones de la administración están sujetas al protocolo de seguridad y dinámica del edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: si no presenta un documento que lo identifique, no será autorizado su ingreso y el propietario u arrendatario deberá bajar a la portería a recibir su domicilio.

ARTÍCULO 130.- Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso a la empresa que incumpla el artículo.

ARTÍCULO 131.- Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad por ruidos, reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, según el procedimiento de infracción, serán sancionados de acuerdo con lo previsto en el presente manual de convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la administración, dar curso a la acción o querrela ante la autoridad respectiva.

La infracción a las anteriores normas será sancionada con multas **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.** multas que serán impuestas tantas veces como persista esta actitud y se remitirá el caso a la autoridad competente. Será el consejo de administración quien establezca la cuantía de la multa, acorde con la gravedad y reincidencia en la desobediencia de las mismas acorde con el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO XI

DE LOS MENORES DE EDAD

ARTÍCULO 132.- No se permite la salida de los niños menores de 12 años del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** sin la compañía de sus padres o de una persona mayor debidamente autorizada, a excepción de las rutas escolares o el transporte de las actividades extracurriculares (arte, deporte, entre otros). En caso de que el menor requiera salir solo del edificio, el padre de familia deberá dar previa autorización.

ARTÍCULO 133.- Los padres de familia deben ser conscientes de los riesgos que corren sus hijos jugando cerca de la piscina, las zonas comunes o lugares donde puedan sufrir lesiones, cuando por su edad no puedan tener control de la situación. La responsabilidad y seguridad de los niños es exclusiva de los padres. Los niños

no son responsabilidad ni de la administración, ni de los porteros; por lo tanto, son exclusivamente los padres, tutores o adultos responsables del menor, quienes asumen dicha responsabilidad en caso de un accidente.

ARTÍCULO 134.- Enséñeles a los niños a querer y cuidar el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, sus áreas comunes, jardines y que promuevan un ambiente de convivencia sano y agradable.

ARTÍCULO 135.- Los menores de 12 años no pueden ingresar sin compañía de un adulto responsable a las zonas húmedas o gimnasio de la copropiedad.

ARTÍCULO 136.- Si los menores de edad, hijos de residentes o visitantes autorizados incumplen las normas acá establecidas y con ocasión de ello generan algún daño a vehículos o personas o sufren algún accidente, será responsabilidad del propietario o residentes frente a los terceros o frente a la copropiedad según el caso.

ARTÍCULO 137.- Los costos de reparación o cambio de objetos en zonas comunes y privadas del conjunto debidos a daños causados por los (las) niños(as) o adolescentes serán facturados al propietario del inmueble.

La infracción a las anteriores normas será sancionada con multas **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble**, multas que serán impuestas tantas veces como persista esta actitud y se remitirá el caso a la autoridad competente. Será el consejo de administración quien establezca la cuantía de la multa, acorde con la gravedad y reincidencia en la desobediencia de estas.

CAPÍTULO XII

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS BASURAS Y ESCOMBROS

Para todo lo referente a este capítulo deberá aplicarse el PMIRS.

En este Capítulo es de vital importancia la concientización que debe existir en todos los sujetos que conforman en conjunto residencial, el adecuado reciclaje desde la fuente primaria de emisión, con el fin de ayudar al medio ambiente.

ARTÍCULO 138.- Cada propietario y residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos, áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura, residuos o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** y áreas comunes de la copropiedad, o terrazas de pisos inferiores.

PARÁGRAFO: queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall, ascensor, pasillos o parqueaderos. Se debe utilizar los cuartos de aseo destinados en cada piso.

ARTÍCULO 139.- Las basuras deben introducirse con bolsas medianas de polietileno y doble, debidamente cerradas y arrojadas por el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio en áreas comunes, ni arrojarlas por el shut de basuras. Estos materiales se deben dejar en el cuarto de aseo de cada torre ubicados en el primer piso de estas.

ARTÍCULO 140.- Por ningún motivo, arrojar por el shut de basuras, maderas, palos, cajas, frascos, vidrios, escombros y elementos de tamaños grandes que lo puedan obstruir. Estos se deben dejar en los cuartos de aseo para que sea recogido por los empleados de oficio varios del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, siempre y cuando no sean residuos de obras civiles.

PARÁGRAFO: No causar desaseo y contaminación de los espacios comunes al enviar por el shut de basuras material que no esté debidamente empacado en bolsas plásticas correctamente.

ARTÍCULO 141.- Las cajas grandes de equipos, (tv, neveras, lavadoras) o las utilizadas en mudanzas entre otros, deben estar totalmente desarmadas y ser ubicadas por los residentes en los cuartos de reciclaje ubicados en el primer piso, y en los horarios determinados para el efecto.

ARTÍCULO 142.- Está prohibido dejar estos materiales en los espacios de basura de cada piso, ya que lo mismos por su tamaño obstaculizan el uso del shut de basura por parte de los otros propietarios y genera desaseo e incomodidades a los demás residentes. No arrojar basuras o desperdicios en los bienes privados de los demás pisos, ni en las zonas comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 143.- El horario para arrojar las basuras es de 6:00 am a 10:00 pm, con el fin de evitar la perturbación en el descanso de los vecinos.

PARÁGRAFO PRIMERO: los fines de semana y festivos no dejar los cuartos de aseo de cada piso saturados de bolsas y desperdicios, ya que los mismos pueden generar problemas de salubridad y limpieza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: como norma elemental de urbanidad, no deben arrojarse colillas, chicles, papeles, vasos y platos desechables, cajas y elementos extraños a los pasillos, escaleras y demás bienes de uso común y espacio público aledaño al edificio.

ARTÍCULO 144.- Es responsabilidad de cada residente, sus familiares y su servicio doméstico, hacer selección en la fuente primaria de las basuras de acuerdo con el material reciclable o no reciclable: vidrio, cartones, plástico; esto con el fin de contribuir al cuidado del medio ambiente y la salubridad de la copropiedad y sus residentes.

CAPÍTULO XIII

DE LA SEGURIDAD, VIGILANCIA Y SERVICIOS

SEGURIDAD Y VIGILANCIA

El personal de vigilancia, aseo y/o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes deberán observar, cumplir y garantizar las siguientes normas de seguridad.

ARTÍCULO 145.- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios y/o residentes de los apartamentos, de acuerdo con el registro que se lleva en portería por la administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

ARTÍCULO 146.- Todo paquete visible que salga de la copropiedad por la puerta peatonal en poder de una persona diferente al propietario residentes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, debe ser autorizado por el propietario o residente.

ARTÍCULO 147.- Los hijos de los propietarios o residentes no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos electrodomésticos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

ARTÍCULO 148.- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes visibles sin ser autorizadas por los propietarios o residentes. Así mismo, las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir de las instalaciones del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.

PARÁGRAFO PRIMERO: es responsabilidad de los propietarios y residentes informar adecuadamente a la niñera o empleada de las normas de la copropiedad y cuidado del uso de zonas comunes.

ARTÍCULO 149.- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, residentes o usuarios mientras no sean autorizados. En ningún caso deberán suministrar información privada de los propietarios.

ARTÍCULO 150.- Queda prohibido a los vigilantes permitir el acceso de proveedores o contratistas los domingos y festivos a los apartamentos, que no sean los contratados directamente por la administración ante reparaciones locativas o situaciones especiales y que sean en pro de la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: es responsabilidad de la administración notificar por escrito en cartelera a todos los residentes de las reparaciones o actividades a realizar como caso especial, en domingos o festivos, especificando objetivo, alcance y horarios de este.

ARTÍCULO 151.- Es responsabilidad de los vigilantes solicitar el documento de identificación de todo nuevo contratista o proveedor que haya sido contratado por la administración para trabajar en la copropiedad, y revisarlo al salir de la misma, al terminar su labor. (Los contratistas siempre deben presentar previamente a la administración su afiliación a salud y ARL así como los permisos necesarios de acuerdo al trabajo a realizar, alturas, espacios confinados, trabajos en caliente, etc.)

PARÁGRAFO PRIMERO: es responsabilidad de la administración informar por escrito como mínimo con tres (3) días hábiles de anticipación a la vigilancia y a los residentes en cartelera, del nombre, número de documento y cargo a desempeñar del nuevo contratista de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: los vigilantes podrán impedir el ingreso de dicho trabajador o contratista ante la ausencia de dicha notificación oficial escrita, por parte de la administración.

ARTÍCULO 152.- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, residentes, usuarios o visitantes del conjunto, deben atender con igual respeto al citado personal.

ARTÍCULO 153.- 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 previamente por la administración dejando constancia en la minuta o libro de informe.

ARTÍCULO 154.- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos: paquetes, mercados, entre otros dejados en portería a los apartamentos.

ARTÍCULO 155.- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.

ARTÍCULO 156.- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario y firmar la planilla de entrega

PARÁGRAFO PRIMERO: los documentos de notificación personal no deben ser recibidos por el personal de vigilancia, se deberá informar al apartamento para ser recibido por el directo responsable.

ARTÍCULO 157.- Queda prohibido a los vigilantes guardar en la portería joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o residentes, y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o residente, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe. En ningún caso la administración, el consejo de administración o la empresa de vigilancia se harán responsables de lo que suceda si se infringe esta norma.

PARÁGRAFO PRIMERO: queda estrictamente prohibido dejar en portería cualquier tipo de armas.

ARTÍCULO 158.- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).

ARTÍCULO 159.- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía e irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 160.- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad, a los integrantes de esta y a los órganos de administración.

ARTÍCULO 161.- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta, en el sentido de llamar la atención de la manera cordial de toda persona que incumpla con las normas de la copropiedad, el cuidado de las áreas comunes, zonas húmedas y todas aquellas que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida de irrespeto para con los otros residentes, visitantes o personal de la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: ante lo ocurrido el vigilante deberá dejar constancia del hecho en la minuta diaria o libro de reportes de su turno, indicado el detalle de lo ocurrido e infractor, garantizando no solo el conocimiento del hecho, por parte de la administración y los órganos de convivencia y administración de la copropiedad ante una investigación formal del hecho, sino el apoyo ante el debido proceso a realizar por los mismos.

ARTÍCULO 162.- El personal de vigilancia para el ingreso o salida de trasteos debe verificar que tenga la respectiva autorización emitida por la administración de la copropiedad, y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos. (Ver capítulo de trasteos y mudanzas)

ARTÍCULO 163: Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente. No se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

PARÁGRAFO PRIMERO: todo propietario o residente deberá hacerse identificar del vigilante plenamente (bajar ventanillas en caso de vidrios polarizados, rostro descubierto, retiro del casco si es el caso).

ARTÍCULO 164.- Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

ARTÍCULO 165.- Al propietario que se ausente dejando deshabitado su apartamento por más de tres (3) días, se le recomienda avisar a la administración o en la portería, dejando un número telefónico de alguien que pueda responder en el caso de una emergencia (incendio. Inundaciones, robo, entre otros).

ARTÍCULO 166.- Está prohibido encender fogatas, hacer quemas o utilizar fuegos artificiales dentro del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** Está totalmente prohibido el uso de todo tipo de juegos pirotécnicos, por inofensivos que parezcan, en las zonas comunes y privadas del mismo.

ARTÍCULO 167.- Cualquier conducta que transgrede las normas del Código Nacional de Policía, o el Código Penal podrá ser denunciada ante la autoridad competente por cualquier habitante.

SERVICIOS

Respecto de los servicios prestados en el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, se establece lo siguiente:

ARTÍCULO 168.- La correspondencia se entregará en la portería a los destinatarios en forma oportuna y debidamente sellada. Los sobres, cajas o paquetes dejados en la portería deben ser retirados oportunamente por sus propietarios, máximo dentro de las 48 horas siguientes, después de transcurrido este tiempo, ni la administración, ni la empresa de seguridad, se harán responsables por su pérdida.

ARTÍCULO 169.- Está prohibido a los trabajadores y/o proveedores de servicios del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** realizar trabajos particulares a propietarios o residentes, durante su jornada laboral.

ARTÍCULO 170.- El anuncio de visitantes se efectúa a través del teléfono, el servicio de telefonía o porterías virtuales contratado en la copropiedad.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 171.- Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio o sus residentes.

ARTÍCULO 172.- Está prohibido ocasionar daños, sustraer o destruir teléfonos, cámaras, vallas, puertas y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 173.- Es una falta a la seguridad encubrir o guardar Información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. (Se exceptúan los casos estipulados en la ley colombiana).

ARTÍCULO 174.- No está permitido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes u otros artículos, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

PARÁGRAFO: toda Información, solicitud o reporte de inconformidades en relación con el personal de vigilancia, oficios varios y contratistas debe hacerse a través de la administración, respetando en todo momento el conducto regular.

ARTÍCULO 175.- Evitar celebrar contratos que implique la tenencia u ocupación de sus inmuebles por personas de notoria mala conducta, que traiga como consecuencia inseguridad a los residentes o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás residentes.

ARTÍCULO 176.- No se permite almacenar o conservar en los bienes de dominio exclusivo, sustancias húmedas, infectadas, contaminadas, insalubres, corrosivas, explosivas o inflamables, que impliquen peligro para la seguridad de la construcción y para la salud de los habitantes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni las personas a quienes éste concede el uso o goce de ellos, podrán destinarlos a usos fabriles o industriales que causen perjuicio o molestia a los demás propietarios.

ARTÍCULO 177.- Todo irrespeto, tanto verbal como, de hecho, que se haga, debido al ejercicio de sus actividades legales, contractuales o reglamentarias contra los miembros del consejo de administración, del administrador o de sus representantes, de los funcionarios de la compañía de vigilancia y sus supervisores o de los empleados de la empresa de aseo y sus supervisores, será debidamente sancionado.

Quien incumpla estas normas será sancionado con multas **El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.** Será el Consejo de Administración quien establezca la cuantía de la multa, acorde con la gravedad y reincidencia del daño causado.

CAPÍTULO XIV

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, SANCIONES, PROCEDIMIENTO Y RECURSOS:

Las normas del manual de convivencia son de obligatorio cumplimiento, el no acatamiento de estas generará sanciones las cuales están regidas por un procedimiento soportado en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, a continuación, se describen las instancias, la categorización de las faltas y el procedimiento sancionatorio.

En todo caso, será filosofía del consejo de administración alcanzar altos niveles de convivencia a través de la pedagogía, la comunicación y la sensibilización sobre la importancia del cumplimiento de las normas del presente reglamento. Atendiendo a

lo dispuesto en reglamento de propiedad horizontal de aplicación obligatoria, los propietarios o residentes de unidades de dominio privado deberán cumplir adicionalmente, las siguientes disposiciones:

ARTÍCULO 178.- Atribución sancionatoria: el consejo de administración conforme con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal tiene facultad sancionatoria, previa verificación y calificación del incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 179.- El consejo de administración, como órgano competente, deberá evaluar las conductas atribuidas a un propietario o residente, susceptibles de ser violatorias de las obligaciones contraídas con el edificio, deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias agravantes o atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción.

ARTÍCULO 180.- Procedencia: la imposición de una sanción debe estar precedida del conocimiento que, por cualquier medio legítimo, tenga el administrador de la ocurrencia de una falta que amerite la imposición de una de las sanciones previstas en este reglamento.

ARTÍCULO 181.- Procedimiento: el consejo de administración notificará mediante comunicación escrita al presunto infractor para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes presente por escrito sus descargos.

ARTÍCULO 182.- Decisión: vencido el término para presentar descargos, el consejo de administración evaluará las imputaciones y los descargos, y adoptará de manera inmediata la decisión correspondiente. La decisión deberá ser informada por escrito al infractor y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición.

ARTÍCULO 183.- Recurso de reposición: dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, el sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el consejo de administración. Presentado el recurso, el consejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, decidirá. La decisión se comunicará por escrito al sancionado y no tiene recurso alguno.

ARTÍCULO 184.- Decisiones: se dejará constancia escrita de las decisiones que adopte el consejo de administración sectorial. En dicha constancia, se indicarán los acontecimientos del hecho, anexos legales y/o del reglamento de la propiedad horizontal; las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando los plazos para ejecutarlas y la sanción que se impone.

ARTÍCULO 185.- Clases de sanciones estatutarias: de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, el incumplimiento de los

derechos, las obligaciones no pecuniarias y las prohibiciones del reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia, por parte de los propietarios o residentes, por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Llamado de atención por escrito al sancionado con la advertencia de que no puede reincidir en la falta cometida.
2. Publicación en lugares de amplia circulación del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción
3. Imposición de multas sucesivas, sin que sea cada una, superior a dos (2) veces el valor de la cuota de administración mensual. Si se presenta reincidencia, se impondrán multas sucesivas, sin exceder el valor de diez (10) cuotas de administración mensual.

El valor de las multas se cobrará en la factura de la cuota de administración previo el trámite del proceso sancionatorio establecido en el reglamento de propiedad horizontal y a lo establecido en el presente manual de convivencia y los pagos que se hagan se imputarán conforme a la ley.

ARTÍCULO 186.- Conductas y Sanciones: El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y en este reglamento interno, dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en el artículo precedente, previa tasación hecha por el consejo de administración, sino tuviere sanción expresa en este reglamento.

ARTÍCULO. 187.- Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad competente si fuere el caso.

ARTÍCULO 188.- El incumplimiento de cualquiera de las normas contempladas en este manual de convivencia y en los artículos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, acarrea las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, y código de policía ley 1801 de 2016 y las que la sustituyan. excepto en aquellas normas que se tenga estipulado explícitamente el valor de la sanción en este manual de convivencia.

Para todos los efectos se entiende inmerso en el presente manual, los reglamentos para uso de las zonas comunes, aprobado por la asamblea a de propietarios.

TARIFARIO DE SANCIONES

Las infracciones serán causadas por evento diario

DESCRIPCIÓN DE LA CONDUCTA A SANCIONAR.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Daños en bienes comunes por reformas, reparaciones locativas o adiciones en bienes privados.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Autorizar el ingreso de vehículos de visitantes a los parqueaderos de la unidad, cuando éstos vienen a hacer uso de los servicios del área comercial, como los establecimientos comerciales de esta área.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Utilización de zonas de parqueo para juegos.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Utilización de zonas de parqueo como bodega y zonas de circulación elementos tales como: muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, entre otros.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Utilización de zonas de parqueo para el mantenimiento de vehículos.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Utilización de zonas de parqueo como lavadero de vehículos.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Exceso de velocidad en las zonas de tránsito de vehículos.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.

<p>Los parqueaderos de visitantes que sean usados por visitantes tendrán un máximo de tres (3) días en el mes para permanecer de manera continua en un parqueadero de esta zona común.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Exceso de ruido por música a altos niveles, pito o similares.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Exceso en fugas de aceite que deterioren las zonas de parqueo</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Vehículos que superan dos (2) toneladas.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Vehículos que superen los 2.0 m de altura.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Sobrepasar los límites de cada estacionamiento en parqueaderos que impidan el parqueo de otros vehículos de celdas contiguas.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>No reportar cambio de vehículo para el control de ingreso a la copropiedad.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Dejar en los parqueaderos y cuartos útiles materiales inflamables y explosivos.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Uso de parqueaderos de visitantes para parqueo de vehículos de los copropietarios y/o residentes.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>

<p>Fumar en los accesos de las torres, ascensores y salón social, ingerir licor, fumar o hacer uso de sustancias alucinógenas, actitudes o actividades inapropiadas.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Colocar carteles, avisos, letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Arrojar colillas, chicles, papeles, vasos y platos desechables, cajas y elementos extraños a los pasillos, escaleras y demás bienes de uso común y espacio público aledaño al edificio.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Animales domésticos o mascotas que deben utilizar bozal y correa que al momento de estar en circulación por fuera del apartamento y no los portan.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Necesidades fisiológicas en las zonas comunes que conllevan al detrimento de estas.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, gimnasio, y zonas húmedas por mascotas.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>Utilizar la piscina con ropa diferente al vestido de baño.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>
<p>No utilizar gorro de baño en la piscina.</p>	<p>El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.</p>

Ingerir licor y comida en las zonas húmedas.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Uso del área de la piscina y zonas húmedas en compañía de animales domésticos.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Ocasionar daños, sustraer o destruir cámaras y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.
Solicitar a los trabajadores y/o proveedores de servicios del Conjunto realizar trabajos particulares a propietarios o residentes, durante su jornada laboral.	El valor de la sanción pecuniaria será entre el 50% y el 100% del valor de las expensas comunes del bien inmueble.

DEPÓSITO Y GARANTÍAS

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	VALOR MONETARIO
Reformas, reparaciones locativas o adiciones en bienes privados.	Quinientos mil pesos (\$500.000).
Ingreso y la salida de la copropiedad de mudanzas, se deberá dejar un depósito en portería equivalente a un 20% del salario mínimo legal mensual vigente (S.M.M.L.V.)	Para las mudanzas será el 20% de (S.M.M.L.V.)

Para el caso en que todas las infracciones conlleven a daños o perjuicios de la copropiedad o de terceros se deberá pagar el valor de la multa y el valor del bien que sea afectado para mantenimiento extra por el perjuicio y/o la reposición del bien afectado.

NORMAS Y LEYES APLICADAS AL PRESENTE REGLAMENTO.

1. Constitución política de Colombia: busca garantizar el cumplimiento de los derechos, deberes y obligaciones fundamentales.
2. Ley 675 de 2.001: regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Su fin es el de garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de una normatividad caracterizada por la convivencia pacífica y la solidaridad social.
3. Ley 746 de julio 19 de 2002: objeto y ámbito de aplicación. Esta ley tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos en las zonas urbanas y rurales del territorio nacional, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio ejemplar canino.
4. Código nacional de policía y convivencia: las disposiciones previstas en este código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de policía, de conformidad con la constitución política y el ordenamiento jurídico vigente.
5. Ley 1209 DE 2008: la presente ley tiene por objeto establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes.
6. Código de procedimiento civil: establece las directrices de la administración de justicia.

ACTUALIZACION DEL PRESENTE REGLAMENTO

El Consejo de Administración se reserva el derecho de realizar cambios o reformas al presente reglamento interno y notificará por escrito a los propietarios y residentes. Recuerde que estas normas serán de obligatorio cumplimiento.

Los ajustes al presente reglamento deberán ser aprobados por la asamblea general de copropietarios, previo estudio y análisis del comité de convivencia y el consejo de administración. Adicionalmente, todos los ajustes deberán estar en el marco legal colombiano, específicamente en el código nacional de policía, la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal. Las normas ajustadas no podrán ir en beneficio del interés particular de uno o un grupo de copropietarios ó en detrimento de la filosofía institucional, la convivencia o la seguridad de la copropiedad.

Por lo anterior, en caso tal que un copropietario quiere proponer un ajuste al presente reglamento, deberá llevar la sugerencia al comité de convivencia y el consejo de administración, ambos órganos estudiarán la propuesta, emitirá un

concepto y todas las sugerencias serán llevadas a la asamblea de copropietarios para su consideración y decisión.

APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente manual de convivencia creado como desarrollo específico del reglamento de propiedad horizontal y con estricta sujeción a éste, rige a partir de la fecha de su aprobación por parte de la asamblea de propietarios y su publicación de parte del consejo de administración, es de obligatorio cumplimiento y regirá una vez se comuniquen a los propietarios en la misma forma establecida para dar a conocer las actas de la asamblea.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES:

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

1. Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Código de Policía Ley 1801 de 2016 y las que la sustituyan.
3. Ley antitabaco 1335 de 2009.

El presente manual de convivencia fue creado y revisado en Medellín (Antioquia), en reunión del consejo de administración, el martes 15 del mes de octubre de 2024.

En constancia firman el presidente del consejo de administración y el administrador, quien fungió como secretario de la reunión.

El presente manual fue aprobado en Medellín (Antioquia), por la asamblea de propietarios en asamblea extraordinaria llevada a cabo el sábado 26 del mes octubre de 2024.

Héctor Julio Saldaña Celis.
Administrador.

Daniel Ospina Ayala.
Presidente Consejo de Administración.