



Masari

MANUAL DE CONVIVENCIA

Versión I - Última revisión 21 de abril de 2023

“Para vivir en comunidad, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas”.

“Se requiere acatar normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia”.

“Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras son el principio básico de nuestra convivencia”.

INTRODUCCIÓN

El Manual de Convivencia es una parte integral del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Masari y es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios, los residentes y sus visitantes. Se rige bajo la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 del Código Nacional de Policía y Convivencia.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla las normas de convivencia, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana está por encima de cualquier otro interés.

Este documento se convierte en una herramienta esencial para propiciar la solidaridad y el entorno cordial y agradable de quienes residen en el Conjunto Residencial Masari, siendo de gran utilidad para todos.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con los demás y, por lo tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no perjudique a los otros y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

Es por este motivo que la Asamblea de Propietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha de su publicación.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
CAPÍTULO II. NATURALEZA Y DOMICILIO	4
CAPÍTULO III. RECURSOS Y PATRIMONIO	5
CAPÍTULO IV. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	5
CAPÍTULO V. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	7
CAPÍTULO VI. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	8
CAPÍTULO VII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	8
CAPÍTULO VIII. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	10
CAPÍTULO IX. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	11
CAPÍTULO X. APLICACIÓN DE SANCIONES	12
CAPÍTULO XI. CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	14
CAPÍTULO XII. SEGURIDAD	14
CAPÍTULO XIII. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS	15
CAPÍTULO XIV. TRASTEOS Y MUDANZAS	17
CAPÍTULO XV. MANEJO DE RESIDUOS Y ESCOMBROS EN ÁREAS COMUNES	18
CAPÍTULO XVI. ANIMALES DOMÉSTICOS	18
CAPÍTULO XVII. USO DE SALÓN SOCIAL Y OTROS	19
CAPÍTULO XVIII. USO DEL GIMNASIO, PISCINA Y TURCO	20
CAPÍTULO XIX. ZONAS COMUNES	22
CAPÍTULO XX. SERVICIO DOMÉSTICO, SEGURIDAD, CONTRATISTAS (TRABAJADORES)	24
CAPÍTULO XXI. MANEJO CORRESPONDENCIA	25
CAPÍTULO XXII. DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR:	26
CAPÍTULO XXIII. DESCANSO Y TRANQUILIDAD	27
CAPÍTULO XXIV. REPARACIONES LOCATIVAS	28
CAPÍTULO XXV. ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	28
CAPÍTULO XXVI. SANCIONES PARA REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL	29

CAPÍTULO I

Objetivos: El Conjunto Residencial Masari tendrá como objetivos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demandan los servicios de administración del Conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el cumplimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, en el presente manual y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso y bienestar para la comunidad.

CAPÍTULO II. NATURALEZA Y DOMICILIO

Artículo 1. El Conjunto Residencial Masari es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

Artículo 2. El Conjunto Residencial Masari tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, grabarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

Artículo 3. El domicilio legal del Conjunto Residencial Masari es la Carrera 99 B No. 48-22 de la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente manual y demás normas legales sobre la materia.

CAPÍTULO III. RECURSOS Y PATRIMONIO

Artículo 4. Los recursos del Conjunto Residencial Masari, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

Artículo 5. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación del Conjunto Residencial.

Artículo 6. El patrimonio del Conjunto Residencial Masari lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPÍTULO IV. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

Teniendo en cuenta que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes:

Artículo 7. Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada apartamento, y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

Artículo 8. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario como dueño de apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

Artículo 9. Es función prioritaria de la comunidad participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de propietarios, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el Manual de Convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 10. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a dos días, deberán ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble, igualmente deberá informar en el mismo las personas autorizadas para entrar y a quienes pueda recurrir en caso de emergencia.

Artículo 11. Todos los apartamentos del Conjunto Residencial Masari, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún

concepto. Esta restricción incluye pero no se limita al arrendamiento por días, uso comercial que comprometa la seguridad o privacidad de los vecinos, entre otros.

Artículo 12. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

Parágrafo 1. Evitar que la zona de acceso peatonal y vehicular sean destinadas como campos de juego que atenten contra la integridad de las mismas o que impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del conjunto.

Parágrafo 2. Los niños menores de 12 años deben permanecer en las zonas comunes acompañados por un adulto responsable.

Artículo 13. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto las siguientes:

5. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General.
6. Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
7. Respetar y cuidar los bienes comunes para su adecuada conservación.
8. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
9. Cuidar los jardines del conjunto y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
10. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.
11. Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse al correo electrónico consejo@crmasari.com u otros canales que defina el Consejo de Administración o la Asamblea General, guardando siempre la debida compostura y lenguaje apropiado.
12. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
13. Responder por cualquier daño a bienes públicos o privados, ocasionados por sus visitantes, menores de edad y/o mascota a cargo.
14. Limpiar o recoger las deposiciones o excreciones realizadas por las mascotas dentro del Conjunto.
15. Tenencia responsable de mascotas de acuerdo a lo contemplado en el código de policía.

Artículo 14. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.

2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
3. Informar por escrito a la Administración y al Consejo Administrador sobre las modificaciones a realizar y recibir el visto bueno de los mismos.
4. Realizar las obras correspondientes en el horario establecido para tal fin.
5. Todo el personal que ingrese a trabajar debe cumplir los requerimientos de ley vigentes.

CAPÍTULO V. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

Artículo 15. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y el presente Manual, pero dentro de las limitaciones aquí descritas.

Artículo 16. Enajenar, gravar y dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con el derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Artículo 17. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Debe estar al día en la cuota de administración vigente.

Artículo 18. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto. Los residentes no propietarios deben presentar documento de poder suficiente para su debida participación.

Artículo 19. Solicitar a los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

Artículo 20. Exigir a la administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual de Convivencia.

Artículo 21. Exigir a la administración el flujo de información adecuado sobre el desarrollo de las actividades del conjunto. Los informes contables mensuales de la ejecución presupuestal, así como el estricto y preciso cumplimiento de todo lo dispuesto anualmente por la asamblea de copropietarios del conjunto.

Artículo 22. Ser escuchado por el Administrador y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

Artículo 23. Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, salón social, piscinas, gimnasio, turco, juegos infantiles, cancha, entre otros cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto. Debe estar al día con la cuota de administración.

Artículo 24. Conocer los resultados de las pruebas mensuales sanitarias fisicoquímicas del agua de las piscinas. Si los resultados de las pruebas no cumplen con los parámetros establecidos, se

cerrará temporalmente la piscina mientras se tomen de nuevo los análisis y se reabrirá cuando estemos seguros que las pruebas sean satisfactorias.

CAPÍTULO VI. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 25. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del Conjunto Residencial Masari, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, dentro de los treinta (30) días de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, basados en la ley 675 de agosto de 2001, y las cuotas extraordinarias aprobadas de acuerdo al procedimiento que para tal fin quedó establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 26. El retardo en el cumplimiento del pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y las sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, liquidado mensualmente sobre la suma adeudada.

Artículo 27. Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses antes señalados después del mes vencido. Para la extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios. Los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

Parágrafo 1: En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al ser su propietario o arrendatario, cualquier pago se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden:

1. Intereses de mora.
2. Cuotas extraordinarias.
3. Sanciones por incumplimiento de las normas del presente manual.
4. Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.

Artículo 28. El representante legal del Conjunto está facultado para cobrar prejurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y gastos del respectivo procedimiento judicial.

Artículo 29. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán en el interior del conjunto, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considera moroso quien adeude 3 o más cuotas de administración.

CAPÍTULO VII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 30. Definición. Organismo conciliador de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Masari. Este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir

las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar igual o superior a tres (3) copropietarios.

Artículo 31. Funciones

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.
2. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliar entre las partes y no hacer justicia por mano propia.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
4. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.
5. El Comité mencionado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones ya que de acuerdo al artículo 60 de la ley 675 de 2001 esta responsabilidad está otorgada al Consejo Administrativo y/o a la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 32. Mecanismos alternos de solución de conflictos: Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del Conjunto Residencial Masari, en razón de la aplicación o interpretación de este manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Manual, el cual presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta suscrita por las partes y por los miembros del comité que participan de manera ad-honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.
3. Los mecanismos alternos son diferentes posibilidades que tienen las personas envueltas en un conflicto para solucionarlo, sin la intervención de un juez ni de un proceso judicial, es decir, son una opción para resolver conflictos de una manera amistosa, expedita, sencilla, ágil, eficiente, eficaz y con plenos efectos legales, los protagonistas son las partes. El conciliador se encuentra para facilitar el diálogo, no para decidir.

Algunos mecanismos alternos:

- La mediación.

- La conciliación.
- Justicia de paz.
- Arbitramento.
- Amigable composición.

Parágrafo 1. Para acudir al Comité de Convivencia para la solución de un conflicto dentro del Conjunto Residencial Masari, se debe seguir el siguiente conducto regular:

1. Previo a la solicitud de intervención por parte del Comité de Convivencia, se debe haber solicitado a los guardas y/o administración el llamado de atención que defina un antecedente y permita evaluar la repetitividad del incidente.
2. Recolectar toda la evidencia que pueda para agregar como soporte en el caso.
3. Solicitar la intervención del Comité de Convivencia radicando la solicitud a través del canal establecido en el sitio web crmasari.com

Parágrafo 2. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO VIII. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 33. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, las siguientes:

1. Cambiar el destino de los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias reiterativamente a los demás copropietarios o tenedores.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores.
5. Afectar la salud pública.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.
7. Adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento.
8. Faltar al respeto a los vigilantes, personal de aseo, contratistas, Consejo de Administración, administrador y miembros del Comité de Convivencia.
9. Permitir reiterativamente la deposición o excreción de las mascotas en las zonas comunes del conjunto.
10. No recoger o limpiar las deposiciones o excreciones realizadas por las mascotas en las zonas comunes del conjunto.
11. Incumplir dentro del conjunto con las normas establecidas para mascotas en el código de policía y ley sobre perros de razas de manejo especial: uso de trailla, bozal según corresponda, etc.

Parágrafo 1. Las conductas enumeradas del 2 al 6 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedores, administrador, o integrante del Consejo de Administración. De no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o asamblea general de propietarios.

CAPÍTULO IX. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 34. Insalubres e Incómodas: Estas son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título y contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración como:

1. La producción de ruidos, emisión de humo, polvo, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por la descomposición de alimentos, basuras, animales domésticos y consumo de tabaco, marihuana o similares.
3. Transportar los residuos sin el debido cuidado o dejar residuos en su recorrido.
4. Arrojar o depositar residuos fuera de la UAR (Unidad de Almacenamiento de Residuos).
5. La tenencia de objetos personales en las zonas comunes no dispuestas para tal fin.
6. La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
7. Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, arrastrar objetos pesados. Siempre y cuando sea moderado, estos ruidos o vibraciones serán permitidos en los siguientes horarios: De lunes a viernes de 8:00 AM a 12:00 M y de 2:00 PM a 5:00 PM, y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM. Los días domingos o festivos no serán permitidos.
8. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
9. Las reuniones y fiestas en horas diurnas o nocturnas que produzcan ruido excesivo.
10. No está permitido los vehículos sin silenciador, motor sin filtro, instalaciones eléctricas y/o antenas que interfieran en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
11. Accionar alarmas sin causa justificada.
12. Quien esté en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, y altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
13. Con el objetivo de mantener la estética y un adecuado mantenimiento de las fachadas, está prohibido colgar prendas u otros elementos, en ventanas, rejas y en sitios comunes en general. Con respecto al uso del balcón, será permitido extender prendas u otros elementos siempre y cuando estén por debajo del muro y de la línea de visión desde el exterior.
14. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tasas de sanitarios.
15. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el código de la policía nacional en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

16. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
17. El ejercicio de prácticas abortivas.

Artículo 35. Inmorales: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y/o mendigos.
3. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
4. Transitar en paños menores en zonas comunes.
5. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 36. Peligrosas: Son las susceptibles de causar daño a las personas y a los inmuebles (apartamentos, parqueaderos, depósitos y/o zonas comunes). Serán objeto de sanción:

1. La tenencia y activación de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.

Artículo 37. Prohibidas: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional, el régimen de la propiedad horizontal y el presente Manual.

CAPÍTULO X. APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 38. Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales deberán ser aprobadas por el Consejo de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta:

1. Amonestación escrita con copia al archivo del apartamento.
2. Publicación en medios exclusivos de propietarios el nombre del infractor(es) o en su defecto, de registro fotográfico de las infracciones.
3. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales como salón social, piscina, turco, entre otros.

4. Restricción al uso del casillero para recibo de correspondencia. Al recibir las facturas de servicios públicos, éstas serán depositadas en un recipiente común para todos aquellos residentes que tengan una sanción vigente.
5. La multa será del 50% del valor de la administración por el no cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente manual.
6. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía.

Parágrafo 1: La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 25% por cada vez.

Parágrafo 2: La sanción correspondiente se aplicará de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, para aplicar sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente proceso en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días:

1. El Comité de Convivencia formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de la falta, infracción, etc.; objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción e indicará el plazo máximo para la respuesta.
2. El Consejo de Administración en plazo similar, evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
3. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo Consejo quien tiene tres días para resolver la sanción a aplicar.
4. Agotado el recurso anterior, el sancionado podrá acudir durante los ocho días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la Asamblea general, por vía escrita, en donde se definirá en forma definitiva.
5. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción es oficializado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados.
6. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

CAPÍTULO XI. CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 39: El incumplimiento de cualquiera de las normas u obligaciones no pecuniarias del presente Reglamento, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones contempladas en la ley 675 de Agosto 3 de 2001. Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se procederá de la siguiente manera:

1. La administración enviará comunicación al residente o propietario indicando el plazo para solucionar su conflicto o controversia, señalando la conducta o conductas, con indicación de modo, tiempo, lugar y el nombre del infractor. Dejando constancia en la minuta de la portería, sin importar que el presunto infractor se niegue a firmar la notificación.
2. Dentro de los 5 días hábiles siguientes, después del recibo de los descargos por escrito del presunto infractor, el Consejo de Administración decidirá la aplicación de la sanción.
3. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos veces el valor de la cuota mensual de administración.
4. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salón social, piscina, turco, entre otros.

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

Parágrafo 2: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo, con excepción del casillero de correspondencia, el cual sí será objeto de sanción.

Parágrafo 3: De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. Las sanciones previstas al artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración.

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

CAPÍTULO XII. SEGURIDAD

Artículo 40: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto Residencial Masari, así como todos los residentes y visitantes, deberán observar y hacer cumplir las siguientes normas de seguridad:

1. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos.

2. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia ajenas a su ejercicio en labores de seguridad, como también utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares.
3. Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados y deben presentar un documento de identidad. Su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.
4. Es necesario que el ingreso de los visitantes sea previamente autorizado por el residente a través del citófono de la portería, el guarda constatará que quien concede la autorización de ingreso sea alguno de los residentes del inmueble.
5. No se permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, promociones, busetas, taxis, ni vehículos escolares.
6. No se permite el ingreso de domicilios como pedidos a restaurantes, supermercados, tiendas, lavanderías, etc., los cuales deberán ser atendidos en la portería del Conjunto directamente por el residente que haya solicitado el servicio. A excepción del servicio de droguería, cuyo ingreso debe ser autorizado por el residente e informar a la portería el egreso del mismo.
7. Al personal de empresas de servicios públicos o privadas que realicen visitas de revisión o mantenimiento se le deberá exigir la identificación de la empresa respectiva, cédula y pago de la ARL, información que debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
8. Los implementos de seguridad del personal que labora en la copropiedad serán de uso privativo de las empresas prestadoras del servicio y de la administración.
9. No se permite a los vigilantes guardar en la portería armas, joyas y dinero de otras personas. Si esto ocurre será de estricta responsabilidad del propietario o usuario del apartamento, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
10. De igual forma queda expresamente prohibida la permanencia en la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.
11. El citófono se debe usar para asuntos relacionados con el ingreso al conjunto y control de vigilancia.
12. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de la unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
13. Los hijos de los propietarios y residentes menores de 18 años no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, computadores, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres. Las empleadas de servicio doméstico no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
14. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente responsable del menor.
15. El personal de vigilancia y oficios varios tiene prohibido suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.

CAPÍTULO XIII. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS

Artículo 41: Los parqueaderos internos son designados uno por apartamento y son de uso exclusivo de su respectivo propietario o del residente que figure como inquilino, y se deberá cumplir lo estipulado a continuación:

1. Los parqueaderos asignados a la vivienda podrán ser arrendados por sus propietarios exclusivamente a residentes del Conjunto y es obligatorio informar esta novedad al administrador.
2. En todo caso, y sin excepción alguna, no podrá tener un uso diferente al de estacionamiento de carro o moto.
3. Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de los mismos y no podrán ser ocupados por los residentes.
4. El Conjunto no se hará responsable por daños, pérdidas u otros que se presenten durante el goce y disfrute de los parqueaderos de visitantes.

Artículo 42: Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, o podrán ser sancionados de acuerdo con el presente manual:

1. Realizar reparaciones o arreglos de pintura del vehículo. Solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.
2. Lavar los vehículos, excepto limpiar o pulir (polichar).
3. Arrojar residuos o desechos al suelo de los parqueaderos en cualquiera de los pisos.
4. Suprimir el tubo de escape de gases.
5. Hacer uso de la bocina en cualquier circunstancia.
6. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
7. Manchar el piso de los parqueaderos propios, alquilados o de visitantes con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, el administrador deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
8. Pisar y/o sobrepasar las líneas limítrofes con otros parqueaderos.
9. Permitir la activación repetitiva de la alarma de su vehículo cuando esta esté defectuosa o sensible.
10. Dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del conjunto frente a la portería ya que, la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas, incluyendo las personas con movilidad reducida, incluso para camillas en casos de emergencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos.
11. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del conjunto es de 10 kilómetros por hora.
12. Todo accidente ocasionado por vehículos en los parqueaderos, será resuelto por la autoridad de Tránsito y Transporte.
13. Abandonar vehículos en mal estado en los parqueaderos.

Artículo 43: De los daños ocasionados por vehículos a bienes de uso común o terceros: Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones del Conjunto, será informado al administrador, quien en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, este podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin reiniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

CAPÍTULO XIV. TRASTEOS Y MUDANZAS

Artículo 44: Para permitir el ingreso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la administración de la unidad, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la administración con al menos tres (3) días de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que se efectuará el trasteo y haber cancelado las cuotas de administración hasta el mes en que se efectúe la mudanza.

Parágrafo 1: Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la administración no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tenga su paz y salvo.

Parágrafo 2: Todo electrodoméstico o enser deberá tener autorización escrita del propietario o tenedor para ser retirado del conjunto . No se permite el retiro de enseres de manera parcial en vehículos particulares sin la debida autorización (trasteo parcial).

Parágrafo 3: La persona que en un trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño.

El horario del trasteo será de lunes a viernes de 8:00 A.M. a 12:00 M y de 1:00 P.M. a 5:00 P.M., y sábados de 8:00 A.M. a 1:00 P.M, exclusivamente. Teniendo en cuenta el tiempo de carga y/o descarga.

CAPÍTULO XV. MANEJO DE RESIDUOS Y ESCOMBROS EN ÁREAS COMUNES

Artículo 45: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines, zonas verdes, piscina, turco, subestación eléctrica, juegos infantiles, portería, ascensores, etc.) está a cargo de la administración.

Artículo 46. Es de obligatorio cumplimiento:

1. Cada apartamento es responsable de acogerse a la metodología implementada para el programa de gestión integral de residuos sólidos en conjuntos residenciales (PGIRS).
2. No debemos dejar residuos en bolsas frente a cada apartamento, en espera de que lo recoja el personal de aseo del Conjunto. Los residuos no aprovechables o desperdicios, sólo podrán ser ubicados en las zonas indicadas para efectos de su recolección: Unidad de Almacenamiento de Residuos (UAR) ubicada al lado de la portería. Las bolsas o elementos arrojados no deben ser de tamaño superior a la compuerta del mismo para evitar el taponamiento y proliferación de insectos y roedores.
3. Todo residente es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, zonas verdes y jardines; de igual manera no se deben arrojar papeles, residuos, cabellos o colillas de cigarrillo hacia zonas de tránsito dentro del conjunto en las zonas comunes y escaleras.

Parágrafo 1: De acuerdo al Plan de gestión de manejo de los residuos sólidos PGIRS, los residuos aprovechables deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas y llevarlas a la UAR (Unidad de Almacenamiento de Residuos), debidamente seleccionado según lo indica la señalización instalada en cada compuerta. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes.

Parágrafo 2. Los jardines y frentes de apartamentos, los pasillos y escaleras, los parqueaderos, zonas sociales, entre otros, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, no dejar residuos de materiales en el frente, en caso de remodelación ni dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

CAPÍTULO XVI. ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 47: En concordancia con el Código Nacional de policía, el presente Manual de Convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales, capítulo 4 de la citada normatividad. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones impuestas por la autoridad de la Policía.

Artículo 48: Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

Artículo 49: Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento.

1. Al desplazarse por las zonas comunes, el propietario o tenedor del animal doméstico debe hacer uso de correa, bozal y permiso en el caso específico de perros de manejo especial, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108 B y demás legales vigentes.
2. Por ningún motivo las mascotas podrán hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto, y dado el caso, el propietario deberá recoger, limpiar y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las zonas comunes. En caso de ser necesario, el responsable de la mascota deberá asear el sitio buscando eliminar olores y residuos.
3. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.
4. Las mascotas no deben permanecer en las áreas comunes, sólo en las unidades privadas.
5. Colaborar con el registro de las mascotas que viven en el Conjunto, y suministrar a la administración copia de los carnés de vacunación.
6. Evitar los ruidos excesivos de las mascotas como ladridos, maullidos, etc.
7. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.

CAPÍTULO XVII. USO DE SALÓN SOCIAL Y OTROS

Artículo 50. El Salón Social podrá ser prestado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con mínimo tres (3) días calendario de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la actividad:

1. Fiestas infantiles
2. Reuniones familiares
3. Recreativas

El uso del salón social para cualquier tipo de evento no da derecho exclusivo a utilizar la piscina ni otras zonas comunes del Conjunto Residencial Masari.

Parágrafo 1: Previo a la entrega del salón social para la realización del evento, deberá ser pagado en efectivo un monto equivalente a una (1) cuota de administración, el cual corresponde a un depósito que será utilizado para cubrir cualquier posible daño que ocurra durante el evento. Si no se presenta ningún daño o el daño es de menor cuantía que el depósito será devuelto el valor total del mismo o el excedente correspondiente después de pagar las reparaciones. Si los daños superan el valor del depósito, quien solicitó el salón social deberá cubrir el excedente.

Parágrafo 2: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán reservar el salón social. En caso de haber varios propietarios o residentes interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Artículo 51: El propietario o residente se hace responsable por el uso que haga del salón social tanto él como sus invitados, y los daños o faltantes que puedan generarse, basándose en el inventario que debe proveer la Administración al entregar el salón social. La administración se reserva el derecho a suspender cualquier tipo de evento en caso de peleas o actos que atenten contra la seguridad de la copropiedad o los residentes.

Artículo 52: El horario de uso del salón social será el siguiente:

- Lunes a jueves de 9:00 AM a 9:00 PM.
- Viernes, sábados y domingos con lunes festivo de 9:00 AM a 01:00 AM.

Parágrafo 1: Serenatas como tríos, mariachis, parrandón vallenato, entre otros, podrán ingresar al Conjunto y realizar su presentación entre las 9:00 AM y las 10:00 PM. Todos los integrantes sin excepción deben presentar en la portería documentación de ARL vigente; en caso contrario no podrán ingresar para prestar su servicio. Es responsabilidad de quien los contrate informarles con la debida anticipación.

Artículo 53. Al solicitar reservación del Salón Social para eventos, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de reparar los daños que generen el organizador o sus invitados en bienes comunes o privados. Este deberá entregarse en las mismas condiciones de limpieza en que se recibe.

Artículo 54. El Conjunto Residencial Masari y sus espacios son de uso familiar. No se autoriza el uso del Salón Social para eventos de contribución, políticos, grupos religiosos, colegios y/o empresas.

Artículo 55. Si el evento realizado en el salón social incluye música debe ser a un volumen moderado que no altere la tranquilidad de los residentes.

Artículo 56. Si se trata de una reunión de adolescentes (menores de 18 años) el salón social debe ser solicitado por los padres o adulto responsable del menor, quienes deben estar presentes y pendientes. Estos responderán por violación a las normas y los daños o perjuicios que puedan ocasionar. El conjunto no responderá por violaciones de las leyes que cobijan a los menores de edad (alcohol, drogas, etc.)

CAPÍTULO XVIII. USO DEL GIMNASIO, PISCINA Y TURCO

A continuación se presenta el reglamento para el uso del gimnasio, piscina y turco en el Conjunto Residencial Masari.

Artículo 57. Para el uso del gimnasio se deben seguir las siguientes normas:

1. El servicio estará habilitado de lunes a domingo de 4:00 AM a 10:00 PM.
2. Toda persona que requiera hacer uso del gimnasio debe hacer registro en portería.
3. Se permite el ingreso y uso a mayores de 15 años.

4. Cada propietario podrá ingresar máximo un (1) invitado quien estará bajo responsabilidad del propietario.
5. Las máquinas y demás elementos del gimnasio deben dejarse en perfecto estado de aseo y mantenimiento una vez se hayan utilizado.
6. Cada usuario debe realizar la limpieza de las máquinas con alcohol.
7. Se debe ingresar con ropa adecuada para actividades deportivas.
8. Prohibido el ingreso y consumo de alimentos en esta zona.
9. Prohibido fumar, consumir bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas en esta zona.
10. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.
11. Para hacer uso del gimnasio, debe estar al día con las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias con la administración.
12. Los daños a equipos o locación serán cargados al usuario que haya sido captado o se pueda evidenciar su incidencia en el mal manejo de la máquina o locación.
13. Capacidad máxima 8 personas al mismo tiempo.
14. No se permite el ingreso de mascotas al gimnasio.

Artículo 58. Para el uso de la piscina se deben seguir las siguientes normas:

1. El horario de uso de la zona de la piscina, excepto el primer día hábil de la semana, que se destina para aseo general, será de 9:00 AM a 10:00 PM.
2. No se permite ingerir licor ni usar envases de vidrio en el perímetro cercado de la piscina ni dentro de esta. Aplica esta restricción para el turco. Las personas en estado de embriaguez serán retiradas por el personal de seguridad.
3. Toda persona que quiera hacer uso de la piscina debe ducharse previamente, y en lo posible utilizar gorro especial para piscina.
4. Está permitido el uso de dispositivos de reproducción de música en el horario entre las 9:00 AM y las 9:00 PM, con volumen moderado y que no afecte la tranquilidad de los vecinos. En el momento que dos (2) o más residentes diferentes manifiesten que el ruido es excesivo, el guarda estará facultado para hacer el llamado de atención correspondiente.
5. No se permite la realización de fiestas infantiles, reuniones sociales o de cualquier índole en la zona de la piscina.
6. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento estético y/o de aseo personal en las zonas húmedas.
7. Evite ingresar a las zonas húmedas si presenta infecciones cutáneas con cualquier tipo de herida abierta o cualquier enfermedad infectocontagiosa.
8. No se permite el ingreso de mascotas a las zonas húmedas.
9. Los usuarios de la piscina y turco deben secarse al abandonar la zona húmeda para no mojar bienes y áreas comunes tales como muebles, ascensores, escaleras y pasillos, entre otros.
10. Los propietarios o residentes pueden hacer uso de la piscina en compañía de máximo cinco (5) invitados por apartamento.
11. Los residentes serán responsables del uso adecuado de la zona de la piscina, turco, y sus elementos, tanto de parte suya como de sus invitados. Cualquier daño que se derive del mal uso será cobrado al residente en la cuota de administración, previa comunicación escrita de la misma.

12. Por seguridad no se debe permanecer dentro de la piscina cuando se avecinan lluvias o tormentas eléctricas. En este evento la piscina será cerrada provisionalmente por los guardas de seguridad y se reabrirá cuando ésta cese.
13. Abstenerse de usar las sillas o mobiliario como trampolín o sumergirlos en la piscina.

Artículo 59. Para el uso del Turco se deben seguir el siguiente protocolo:

1. El uso del turco que ofrece la copropiedad es para propietarios, residentes y arrendatarios, los cuales podrán ingresar hasta dos (2) invitados por apartamento.
2. Se debe solicitar el servicio en portería 10 minutos antes de iniciar el uso, con el fin de hacer el encendido.
3. Al finalizar el uso debe informar en portería para apagarlo.
4. Servicio disponible todos los días de 9:00 AM a 10:00 PM, excepto el primer día hábil de la semana para adelantar labores de aseo y/o mantenimiento.
5. Para el uso deben utilizarse prendas apropiadas (vestidos de baño o pantalonetas para este fin) en licra o material impermeable.
6. No se permite ingerir licor, ni consumir sustancias psicoactivas en las zonas húmedas. A las personas que se encuentren en estado de alicoramiento se les requerirá que se retiren de estas zonas, con el fin de prevenir accidentes.
7. Todos los usuarios están en la obligación de ducharse antes de ingresar a las zonas húmedas por razones de higiene.
8. Se prohíbe el ingreso a esta área a personas con erupciones en la piel, conjuntivitis, o heridas abiertas y/o escoriaciones y con cuadros virales, tampoco se permitirá el uso de ningún tratamiento facial o capilar, arreglarse las manos o pies, o afeitarse.
9. Está prohibida la presencia de mascotas en la zona húmeda.
10. Por seguridad se prohíbe, rotundamente y con especial énfasis, el consumo de cualquier bebida en envases de vidrio o similares.
11. Las pertenencias abandonadas en la zona húmeda son responsabilidad de su dueño. El Conjunto queda eximido de toda restitución por la pérdida de estas. En caso de encontrarse elementos olvidados, se recomienda su entrega a portería dejando registro en la minuta.
12. Está prohibido el ingreso al turco a menores de 15 años sin el acompañamiento de un adulto responsable y pleno conocimiento de sus padres.

CAPÍTULO XIX. ZONAS COMUNES

Artículo 60. Los propietarios de Conjunto Residencial Masari y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes prohibiciones, relativas a las zonas comunes:

1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
3. Utilizar los juegos infantiles siendo adolescentes y/o mayores de edad.
4. Realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos, gas natural sin la debida autorización de la administración y/o de la empresa de servicios públicos.

5. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal o en los parqueaderos.
6. Fumar cigarrillo o marihuana en zonas comunes o balcones, cuyo humor, olor y efectos perjudiquen a otros vecinos.
7. Realizar aglomeraciones o reuniones sociales que entorpezcan el tránsito vehicular y/o peatonal en los parqueaderos, pasillos y escaleras del Conjunto.
8. Los menores de 12 años no deben deambular por el Conjunto sin supervisión. En horario entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m. se recomienda no permitir la salida de su apartamento. En todo caso, sus padres son responsables de su seguridad, bienestar y consecuencias.
9. Dentro del Conjunto no está permitido, bajo ninguna circunstancia, actividades recreativas o violentas que impliquen proyectiles: pistolas de balines, pistolas de paintball, cohetes, hondas, catapultas, entre otros; por el respeto y la seguridad de todos los residentes.
10. Colgar o extender ropa en balcones o ventanas. Se recomienda la adecuación del cuarto de lavado para realizar el secado de la ropa.

Artículo 61. Del uso de los ascensores.

1. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
2. Evitar que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores.
3. Los menores de 12 años no deben ingresar a los ascensores sin la compañía de un adulto responsable.
4. No está permitido el desplazamiento de las mascotas en los ascensores sin la compañía de su dueño o responsable.
5. No se debe sobrecargar el peso autorizado en cada una de las cabinas, de acuerdo a las especificaciones instaladas.
6. Evitar el transporte de materiales inflamables, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
7. Los pasillos deben mantenerse despejados y libres de obstáculos que pueden dificultar las evacuaciones en casos de emergencia.
8. El tránsito en patinetas, tablas, patines, bicicletas, etc., queda totalmente prohibido dentro de los ascensores.
9. En caso de trasteo, el usuario debe velar por el cuidado del ascensor y los pasillos, si llegara a ocasionar algún daño deberá cubrir los gastos de reparación.
10. Las personas que van a ingresar al ascensor deben permitir primero la salida de quienes vengan en él y desbloquear el paso.

Artículo 62. Del uso de los carros de mercado. Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

1. Una vez utilizados, se deben dejar ubicados en el espacio destinado para ello en el menor tiempo posible.
2. No retenerlos dentro de los apartamentos.
3. Los carros de mercado no se pueden abandonar en los pasillos de las torres o al interior de los ascensores.

4. No se deben utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles o actividades similares.
5. Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el residente quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición idéntica.
6. Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el residente.

Artículo 63. De la cancha polideportiva

1. El horario de uso de la cancha es entre 9:00AM a 9:00PM, sin excepción.
2. No habrá lugar a reservaciones del espacio de la cancha para ningún tipo de evento privado.
3. Teniendo en cuenta que este es un espacio para el uso y disfrute de todos los residentes, se recomienda empatía y generosidad para permitir su uso a los interesados.
4. Los menores de 12 años deben estar acompañados por sus padres o adulto responsable.
5. El espacio y sus implementos son responsabilidad de todos los residentes, debemos velar por su uso adecuado y conservación. En caso de daños, el responsable debe reportar y gestionar la reparación correspondiente.
6. No se permite el ingreso de mascotas al perímetro de la cancha.

CAPÍTULO XX. SERVICIO DOMÉSTICO, SEGURIDAD, CONTRATISTAS (TRABAJADORES)

Artículo 64. Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que realicen labores de servicio doméstico, serán autorizados por el apartamento receptor y estarán bajo su responsabilidad.

Por tanto, estas deberán cumplir con las siguientes normas:

1. La relación de las empleadas del servicio doméstico con el personal de seguridad y otros empleados al servicio del conjunto, debe ser en función de la labor que desempeñan.
2. Los residentes deben instruir a su personal para que no realicen corrillos en los corredores, portería y otras zonas comunes; para que cumplan con el protocolo de manejo de residuos y manejo de las mascotas en las zonas comunes definidas en el reglamento de propiedad horizontal y Manual de Convivencia.
3. Las labores domésticas se deben realizar únicamente en las áreas interiores correspondientes a cada unidad privada. Si llegara a realizar trabajos extras en otros inmuebles deberán tener autorización de su empleador principal y realizar los registros de egreso/ingreso correspondiente en portería.
4. El residente debe reportar a la Administración los cambios de empleadas del servicio doméstico que efectúen, indicando nombre, identificación y diligenciar el formato de verificación de antecedentes.
5. Todo retiro de una empleada del servicio doméstico, se debe informar a la portería, indicando que elementos y artículos puede retirar.
6. Cuando un residente contrata empleados temporales debe notificar la hora de finalización de sus labores para que la portería pueda constatar su salida.

7. Los empleados contratados por la copropiedad para realizar labores en áreas comunes, no están autorizados para prestar sus servicios en áreas privadas.
8. El personal al servicio de la unidad no está autorizado para realizar actividades ordenadas por los residentes, ni para ocuparse en funciones que entorpezcan sus labores regulares, el personal estará a cargo y supervisión de la Administración.
9. Toda irregularidad que se observe en el desempeño al servicio del conjunto debe ser comunicada oportunamente a la Administración.
10. No debe invitarse a los empleados al servicio del Conjunto al interior de las unidades privadas, ni ofrecerles alimentos y bebidas alcohólicas, aún en ocasiones especiales.
11. El personal de seguridad tendrá todo el respaldo del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia y de la Administración para que se cumplan y hagan cumplir el reglamento.
12. El personal de seguridad está autorizado para solicitar el retiro de las áreas comunes a todo residente, visitante o trabajador que esté ocasionando algún daño.
13. Como medida de seguridad, el guarda de seguridad no está autorizado a hacer diligencias para los propietarios y residentes, o carga de paquetes y llevarlos a las casas. (Queda prohibido que el personal de seguridad entregue productos o paquetes en los apartamentos).
14. No se permite a los guardas de seguridad, durante sus horas de trabajo recibir visitas en la portería o dentro del Conjunto. Así mismo y por seguridad, no se permite en la portería la estancia continua de propietarios o residentes, empleadas domésticas o contratistas.
15. El personal de seguridad, debe de acatar todas las normas e instrucciones dadas por la administración, bajo ningún motivo ejecutará instrucciones recibidas por otro ente administrativo.
16. El personal de seguridad, no podrá recibir autorizaciones telefónicamente por ningún propietario o residente para eventos tales como: salida del conjunto de un(a) menor de edad, retiro de vehículos, ingresos de personas, retiro de muebles y enseres.
17. El guarda rondero es el responsable de la vigilancia interna del Conjunto y solo podrá estar en portería para reportarse.
18. El uso de la consola del citófono es de uso exclusivo del guarda de portería, los residentes no deben accionarla. Está prohibida la intercomunicación de las empleadas domésticas con los Guardas de Seguridad por motivos personales.
19. Ningún propietario, inquilino o residente dará órdenes a los empleados del Conjunto. Sus inquietudes y observaciones deberán hacerlas a la Administración. En la portería, se dejará constancia en el libro de novedades para información del Administrador quien es el facultado para proceder con las decisiones administrativas que correspondan.
20. Los guardas de seguridad serán responsables de reportar cualquier incumplimiento a las normas establecidas en éste Manual de Convivencia. Cualquier hecho que lo amerite será comunicado a la Administración para la toma de decisiones.
21. Por la seguridad de todos los residentes se solicita que al ingresar o salir del Conjunto en vehículo, el conductor baje los vidrios, especialmente aquellos que se encuentren polarizados.

Parágrafo 1. En caso de ingreso al conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, estos deben previamente autorizar por escrito, los días y horarios de acceso al apartamento, así como el nombre, apellido y documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.

CAPÍTULO XXI. MANEJO CORRESPONDENCIA

No está permitido dejar ningún objeto en portería bajo custodia del personal, y en caso de hacerlo, ni el Conjunto ni la Administración se hacen responsables de cualquier situación que se presente.

Artículo 65: Cuando se dejen en portería paquetes u otros, para ser entregados a terceras personas, el residente dejará constancia en el libro de asumir total responsabilidad, registrando el nombre de la persona que lo recogerá, quien firmará confirmando su recibo.

Artículo 66: Queda prohibido dejar títulos valores, dineros, llaves para ser entregados a terceras personas que no se encuentren en sobre cerrado.

Artículo 67: Los residentes deben verificar y reclamar diariamente en portería su correspondencia, cuentas, recibos, etc. Al personal del servicio del Conjunto le está prohibido realizar actividades de mensajería.

1. Al ausentarse de la ciudad, el residente deberá indicar el nombre de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia o ingresar a su unidad privada.
2. Si el residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente debe notificar a la portería, desde donde se le avisará por citófono una vez recibida.
3. Cuando los residentes esperen algún tipo de domicilio, el portero deberá dar aviso a su llegada y el residente se desplazará a la portería a recibirlo. Por seguridad no se permite el ingreso de ningún domicilio, excepto droguerías, para lo que debe ser autorizado explícitamente por el residente.

MEDIDAS PREVENTIVAS

Artículo 68: NIÑOS Y JÓVENES. La salida de niños menores del conjunto se impedirá cuando éstos no vayan acompañados de sus familiares o de personas previamente autorizadas por sus padres.

1. Toda autorización debe ser por escrito de sus padres o los responsables del menor de edad.
2. La salida del Conjunto de menores de edad conduciendo automóviles, bicicletas, patines, se impedirá si no existe autorización escrita expresa de sus padres o los responsables del menor de edad.
3. Se recomienda instruir a los menores, acerca de la convivencia de acatar las observaciones de los guardas de vigilancia y tratarlos con respeto, ya que una de sus funciones es hacer cumplir las normas que rigen el Manual de Convivencia, para garantizar la seguridad y el bienestar del condominio.

CAPÍTULO XXII. DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR:

Artículo 69. Todo copropietario del Conjunto Residencial Masari que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica.
2. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia.
3. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.
4. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la administración del inmueble.
5. Entregar al arrendatario una copia del Manual de Convivencia.
6. El arrendador es responsable y solidario ante la administración por el no cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y Manual de Convivencia por parte de su arrendatario y así mismo por cualquier daño que voluntaria o involuntariamente ocasione y no sea reparado oportunamente.

Parágrafo 1: Se sugiere al copropietario incluir el monto de administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

CAPÍTULO XXIII. DESCANSO Y TRANQUILIDAD

Artículo 70. Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos a nuestros vecinos.

Artículo 71. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, debe ser reportada a portería para el respectivo apoyo, en caso de no acatar este llamado de atención se procederá a sancionar con el sistema de amonestación, como lo establece el Código Nacional de la Policía, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA.

CAPÍTULO XXIV. REPARACIONES LOCATIVAS

Artículo 72. El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de al menos tres (3) días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

Artículo 73. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes, de 8:00 AM a 12:00 M y de 2:00 PM a 5:00 PM, y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM. No podrán hacerse los domingos o días festivos.

Parágrafo 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros, los cuales serán aprobados por el Consejo y la administración. Si las obras implican modificaciones internas (demoliciones de muros) deberán presentar las aprobaciones por parte de curaduría.

Parágrafo 2: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y contratar su evacuación del conjunto de forma particular. No se permitirán escombros en zonas comunes, corredores, ni parqueaderos, etc. Está completamente prohibido utilizar el shut para botar los escombros.

Parágrafo 3: El residente es responsable de solicitar a la Administración los forros para la debida protección del ascensor a fin de evitar el daño de este, así como de las zonas comunes, al igual que de su limpieza.

Artículo 74. El propietario deberá pasar por escrito la lista de los trabajadores autorizados a realizar las reformas y/o mantenimiento del inmueble, con número de cédula, y adjuntar la ARL, riesgo 5 de cada trabajador, de no cumplir este requisito las personas no podrán ingresar al conjunto. Esto aplica para instaladores de cortinas, persianas, toldos, etc. A su vez el trabajador deberá presentar certificación de riesgo de alturas para mantenimiento o instalación de aires acondicionados. En todos los casos deben traer todos sus utensilios y/o equipo de trabajo.

CAPÍTULO XXV. ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 75. La normatividad del Manual de Convivencia podrá ser modificada por el Consejo de Administración, respondiendo a requerimientos repetitivos de los residentes o conforme a cómo se evolucionen las leyes en las que se basa. Toda actualización debe quedar registrada en el Acta de reunión de Consejo, detallando el ítem, parágrafo, artículo y/o capítulo modificado, su contenido anterior, su contenido actualizado y las razones de la modificación. La Asamblea General, como máxima autoridad del Conjunto, siempre podrá derogar, ajustar o eliminar la normatividad propuesta por el Consejo de Administración, tras la debida votación.

CAPÍTULO XXVI. SANCIONES PARA REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL

Artículo 76. La inasistencia de los propietarios del Conjunto Residencial Masari o sus representantes a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción pecuniaria igual al CIEN POR CIENTO (100%) de la cuota administración vigente para la respectiva unidad ausente sin excusa válida. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

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

VIGENCIA: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación.

El presente documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios celebrada el día 22 de abril del año 2023, según consta en el acta No._____.