

MANUAL DE CONVIVENCIA



MAZZARELLO 181 P.H.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
PRINCIPIOS	4
PROPÓSITO	5
EJERCICIOS DE CONVIVENCIA	6
CAPÍTULO I. CONCEPTOS GENERALES	9
CAPÍTULO II. NORMAS DE CONVIVENCIA	9
CAPÍTULO III. DE LA SALUBRIDAD	14
CAPÍTULO IV. BIENES COMUNES	15
CAPÍTULO V. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS	20
CAPÍTULO VI. TENENCIA DE MASCOTAS	25
CAPÍTULO VII. CORRESPONDENCIA Y CARTELERAS	26
CAPÍTULO VIII. ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS	26
CAPÍTULO IX. REPARACIONES LOCATIVAS	27
CAPÍTULO X. SEGURIDAD	28
CAPÍTULO XI. COMITÉ DE CONVIVENCIA	29
CAPÍTULO XII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO	31
CAPÍTULO XIII. APROBACIÓN Y VIGENCIA	34

INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia hará parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal de Mazzarello 181 PH y sus normas serán de estricto cumplimiento tanto para los propietarios, residentes, visitantes como para los tenedores de los inmuebles a cualquier título.

Con este manual de convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del conjunto, a la luz de las normas que regulan el comportamiento y la disciplina social, dejando igualmente explícitas las obligaciones de cada uno de los residentes y visitantes del conjunto, y funcionando como un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía.

La razón de ser de las presentes normas es lograr que la convivencia dentro de la copropiedad sea placentera, agradable, armónica y tranquila, evitando que se presenten roces y fricciones entre las personas que habitual u ocasionalmente viven, visitan o ingresan al conjunto a prestar un servicio, así como entre estas personas y la Administración.

Las presentes normas son de obligatorio cumplimiento para los propietarios, residentes permanentes o transitorios del conjunto, para los arrendatarios en el mismo grado, para las personas que laboran dentro de él; ya sea al servicio de residentes o de la Administración y en general, y para todas las personas que de una u otra forma ingresan al conjunto en condición de invitados, visitantes o arrendatarios.

PRINCIPIOS

Convivencia: Es la cualidad de la relación cotidiana que se da entre los miembros de una comunidad cuando se han armonizado los intereses individuales con los colectivos y, por lo tanto, los conflictos se resuelven de manera constructiva.

Respeto a la integridad personal y a la dignidad humana: El respeto, la defensa y el cuidado de la integridad personal son condiciones esenciales de la existencia de la comunidad y la convivencia. La dignidad es una condición inseparable del ser humano.

Solidaridad: Es la fuerza que mantiene unida a la comunidad, manifestada en la disposición de apoyo mutuo.

Participación: Es la intervención voluntaria de los ciudadanos en los asuntos de su entorno, en la medida en que se sienten pertenecientes a la comunidad y aportan su acción y pensamiento a la construcción de la vida colectiva.

Sentido de pertenencia: Son condiciones de la convivencia, la reivindicación y el fomento de la integración activa y efectiva al conjunto residencial, de la que deben ser partícipes tanto los copropietarios como todos aquellos que han sido acogidos al llegar a habitar el conjunto, y que han cultivado relaciones y se han quedado a vivir en él.

Relaciones de vecindad: Son las interacciones que desarrollan quienes viven, trabajan y transitan en el conjunto residencial.

Derecho al debido proceso: Las actuaciones de la Asamblea, el Consejo de Administración o del Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

Responsabilidad: Esta garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas

PROPÓSITO

El propósito de la convivencia es armonizar las formas de vida en comunidad que se buscan construir, mejorar o consolidar en el conjunto.

El fortalecimiento del respeto a los derechos de los demás es un compromiso general para fomentar la civilidad entre quienes conforman el conjunto.

El mejoramiento del equilibrio entre el interés general y el particular, logrando que las expectativas de la comunidad sean compatibles y balanceadas con los intereses individuales de quienes la componen.

La generación de equidad entre las personas es un propósito central en el conjunto. Esto incluye la eliminación de todas las formas de discriminación por razones sociales, de género, edad, etnia, capacidad física o mental, así como por orientación política, sexual, religiosa o cultural.. Tanto la Asamblea General como el Consejo de Administración deben aplicar la equidad y el debido proceso como criterios orientadores en la imposición de sanciones.

APROBADO

EJERCICIOS DE CONVIVENCIA

Consiste en adoptar conductas coherentes con los principios y propósitos de este manual de convivencia, y en evitar las faltas señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Mazzarello 181 PH.

A. Son ejercicios de la solidaridad, entre otros:

1. Brindar a todos los menores de edad amor, respeto, facilidades para la expresión, cuidados y oportunidades de relacionarse con su entorno.
2. Ofrecer auxilio y colaboración a las personas que lo necesiten o que, debido a circunstancias especiales, desastres o calamidades, se encuentren en peligro o en situaciones de indefensión o debilidad.
3. Colaborar con personas o instituciones, públicas o privadas, que trabajen con individuos a quienes se les ha vulnerado sus derechos o que son especialmente vulnerables.
4. Integrarse a comités de emergencia, convivencia, ayuda solidaria u otras actividades de servicio a la comunidad.

B. Son ejercicios de la participación, entre otros:

1. Tomar parte activa en la vida comunitaria.
2. Formar parte del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia u otros, y apoyar sus gestiones de mejoramiento de la calidad de vida.
3. Participar y promover la capacitación comunitaria en el conocimiento y promoción del Reglamento de Propiedad Horizontal y de este manual de convivencia.

C. Son ejercicios de la identidad del conjunto, entre otros:

1. Reconocer, respetar y defender el patrimonio común, así como las virtudes que sirven de referente para la afirmación continua de la identidad de los copropietarios.
2. Acoger a los nuevos residentes con generosidad.
3. Proteger y valorar la estética del conjunto, así como sus cualidades ambientales, urbanísticas y arquitectónicas.

D. Son ejercicios de la convivencia:

1. Respetar los principios y reglas de la Constitución, la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal de Mazzarello 181 PH y de este manual de convivencia.
2. Cumplir con los deberes y funciones de las actividades internas a las que cada persona se compromete.
3. Utilizar medios pacíficos para fomentar el cumplimiento de las normas y resolver conflictos de manera concertada, o acudir a las autoridades locales para buscar una solución, independientemente de la fortaleza de los propios argumentos.
4. Dar buen ejemplo a todas las personas.
5. Abstenerse de realizar actividades dentro del conjunto bajo los efectos de bebidas embriagantes u otras sustancias psicoactivas, si esto implica un riesgo para uno mismo o para la salud e integridad física, moral y psicológica de los demás residentes.
6. Hacer un uso equitativo y adecuado de las zonas comunes y servicios comunes, conforme a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.
7. Desarrollar acciones domésticas que favorezcan la implementación y el desarrollo del reciclaje de desechos sólidos.
8. No maltratar a las mascotas; inscribirlas, identificarlas, vacunarlas y mantenerlas en condiciones higiénicas adecuadas que aseguren tranquilidad y seguridad para todos los residentes. No abandonarlas y seguir las recomendaciones y disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. Además, brindarles asistencia cuando estén enfermas o heridas.

E. Son ejercicios de confiabilidad, entre otros:

1. Cumplir con las condiciones sanitarias, ambientales y de seguridad exigidas en la ley y el reglamento interno de la copropiedad.
2. Atender las recomendaciones de las autoridades y comités de emergencia en materia de seguridad, especialmente al realizar actividades peligrosas.
3. No poner en riesgo a las demás personas; obrar de buena fe y esperar lo mismo de los demás.
4. Avisar a las autoridades sobre la existencia de fuentes y agentes que puedan propagar riesgos para la salud.
5. Mantener la vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

6. Instalar, conservar, respetar y hacer uso adecuado de las señalizaciones y sistemas destinados a la seguridad común interna, al tránsito vehicular, a la evacuación, a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, así como de los sistemas de prevención y atención de riesgos.
7. Revisar el estado de los vehículos y mantenerlos en condiciones de funcionamiento que no impliquen riesgos para las demás personas ni para el medio ambiente, y no abusar de sus características de tamaño, fuerza o deterioro para utilizar las vías o zonas de circulación del conjunto.
8. Organizar y realizar actividades privadas en los salones comunales respetando las normas de seguridad, salubridad, protección del medio ambiente y el respeto hacia los demás residentes.
9. Controlar la filtración de sonido al exterior de las unidades privadas y salones comunales.

APPROBADO

CAPÍTULO I. CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1. Fundamento Legal. Las normas de convivencia están establecidas en la Constitución Política, las leyes, decretos, el Código de Policía, circulares y reglamentos que rigen la propiedad horizontal. En particular, están contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que aplica a Mazzarello 181 PH, el cual está detallado en la escritura pública número 1231 del 27 de abril de 2023, otorgada en la Notaría 44 del Círculo Notarial de Bogotá y registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matrícula 50N20918394.

Artículo 2. Aplicación y efectos. Las normas establecidas en este manual de convivencia se aplican a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan Mazzarello 181 PH, así como a quienes adquieran inmuebles en el futuro a cualquier título.

Artículo 3. Destinación. Los apartamentos que conforman Mazzarello 181 PH se destinan exclusivamente para vivienda familiar. Por lo tanto, no podrán utilizarse para oficinas, consultorios, actividades comerciales o industriales, ni para la prestación de servicios a terceros que en consecuencia generen un flujo significativo de personas al interior del conjunto. Se excluye de esta prohibición a las personas que trabajan en su casa a título personal, siempre que su labor no implique el uso de maquinaria industrial ni perturbe la tranquilidad y la seguridad de Mazzarello 181 PH..

CAPÍTULO II. NORMAS DE CONVIVENCIA

Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, como se indica a continuación.

Artículo 4. Derechos: Una vez adquirida la calidad de residente de Mazzarello 181 PH, y además de los derechos estipulados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se tienen los siguientes derechos:

- a) Usar y disfrutar su unidad privada con plena autonomía, en concordancia con lo estipulado por la Ley 675 de 2001, el Código de Policía Nacional y este manual de convivencia.
- b) Enajenar, gravar, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones establecidas en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y arrendar su unidad privada junto con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- c) Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los órganos de administración en pro del bienestar del conjunto.
- d) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- e) Ser informado oportunamente de la gestión de los órganos de administración, a saber: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración, Administración, Comité de Convivencia, y participar de la fiscalización a través de los órganos de control de la copropiedad.

- f) Hacer uso adecuado de los bienes comunes y de recreación, como portería, salón social, salón de juegos, parqueaderos, shut de basuras, zonas húmedas, piscina, gimnasio, coworking, área de terraza, zona de barbacoa,, parque infantil, jardines, gimnasio, bicicleteos y demás que hagan parte de la copropiedad, en concordancia con lo estipulado por la Ley 675 de 2001, el Código de Policía Nacional y este manual de convivencia.
- g) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con voz y voto, siempre y cuando estén al día con las expensas comunes a la fecha de corte de la convocatoria. En caso de encontrarse en mora, solo podrá intervenir con voz.
- h) El propietario puede delegar representación mediante poder a otro propietario o a un tercero, excepto a los miembros del Consejo de Administración, Administrador(a) o cualquier empleado de la copropiedad. No obstante, un propietario o tercero no podrá tener más de dos (2) poderes.
- i) Formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen para el mejor cumplimiento de los objetivos del conjunto, siempre y cuando sea elegido por mayoría o voto estipulado en la Asamblea.
- j) Conocer el estado de cuenta y el informe de gestión realizado por la Administración del conjunto, que incluya todos los conceptos relacionados con las expensas del conjunto y de la situación financiera de la copropiedad.
- k) Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al conjunto.
- l) Formular e informar por escrito, a través del correo electrónico dispuesto por la Administración para tal fin, sus peticiones, quejas, reclamos y sugerencias por las deficiencias y/o violaciones de las normas que regulan la vida comunitaria del conjunto a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes, y obtener pronta solución.
- m) Presentar al Consejo de Administración iniciativas, sugerencias, programas de inversión y actividades que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.

Artículo 5. Deberes. Se destacan las siguientes obligaciones de los propietarios, y en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, así:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de Mazzarello 181 PH.
2. No producir ruidos, molestias ni actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del conjunto.
3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos domiciliarios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
4. Contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la Administración y prestación de servicios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.

5. Realizar el pago oportuno de las cuotas ordinarias de administración dentro del mes correspondiente a la facturación. El primer día del mes vencido, se adicionarán a la cuota de administración los intereses moratorios correspondientes, los cuales no podrán exceder 1.5 veces el Interés Bancario Corriente.
6. Efectuar el pago oportuno de las cuotas extraordinarias según lo acordado en la Asamblea General.
7. Permitir la entrada en la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
8. Notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre completo, apellido domicilio, datos de contacto en general, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
9. Solicitar autorización escrita del Administrador antes de realizar una mudanza, ya sea de manera permanente o prolongada, a un apartamento. Se deberá indicar el día y la hora en que se llevará a cabo la mudanza, y además, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración.
10. Cerciorarse de que las personas que hagan uso y/o goce de su apartamento conozcan y se obliguen a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal y este manual de convivencia.
11. Asistir y participar en las Asambleas Generales. La no asistencia a ellas, sin la debida justificación, o el retiro sin delegación escrita, podrá ser objeto de sanción económica equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de administración vigente al momento de la sanción.
12. Respetar al Administrador, a los miembros del Consejo de Administración y a los miembros de los comités cuando, en cumplimiento de sus funciones, le hagan reparo de su conducta o le notifiquen decisiones que le recuerdan el cumplimiento de sus obligaciones.
13. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial con las multas que el Consejo de Administración imponga al usuario por la violación de las leyes o del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino también a las personas que con él conviven o que, a su nombre, ocupan la respectiva unidad privada.
14. Abstenerse de ejecutar conductas que atenten contra la tranquilidad, el descanso, uso y goce de los demás propietarios y residentes, administradores, personal de vigilancia y aseo, así como de aquellas que atenten contra la moral, salubridad y seguridad de las personas.
15. Acatar las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración o la Administración, e informar oportunamente de las anomalías y contravenciones a este reglamento y al de Propiedad Horizontal, de las deficiencias en los servicios y de las fallas de los trabajadores que presten sus servicios al conjunto.

16. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea, así como las multas y sanciones que, en desarrollo de lo previsto en este manual de convivencia, le sean impuestas.

Parágrafo 1. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

Artículo 6. Prohibiciones. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o pongan en peligro la solidez o seguridad de Mazzarello 181 PH, en especial las prohibiciones específicas que se indican a continuación:

A. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de su bien privado para usos o fines distintos de los autorizados por el Reglamento de Propiedad Horizontal, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta.
2. Destinar su bien privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades, tales como prostitución, ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos, armas nucleares o dinero de grupos terroristas, elaboración, almacenamiento, venta o consumo de sustancias psicoactivas, entre otros.
3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
4. Instalar avisos o letreros en las ventanas, fachadas, puertas o paredes comunes de Mazzarello 181 PH, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arriendo de la misma unidad privada, o los fijados en las zonas dispuestos para ello por parte de la Administración. La Administración podrá reglamentar el tamaño y las características de los avisos o letreros en los que se anuncie la venta o arriendo de las unidades privadas.
5. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de Mazzarello 181 PH, o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
6. Destinar los bienes privados para usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
7. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos, o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. Cualquier ruido que exceda los 65 decibeles, entre las 6:00 a.m. y las 6:00 p.m., o los 55 decibeles entre las 6:01 p.m. y las 5:59 a.m., será considerado una infracción.
8. Destinar el bien de dominio privado a fines distintos de vivienda residencial.

9. Alterar las fachadas exteriores de los apartamentos o introducir reformas en ellas que perjudiquen la estética, estabilidad o distribución arquitectónica de Mazzarello 181 PH.
10. Colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles u otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, balcones o áreas de uso común.
11. Desarrollar en el bien de dominio particular actividades comerciales abiertas al público, tales como, y sin limitarse a ellas, bares, tiendas, cafeterías, restaurantes, salas de belleza, peluquerías, salas de videojuegos, entre otras.
12. No se permite arrendamiento por horas en los apartamentos.

B. En relación con los bienes comunes y la vida en comunidad, está prohibido:

1. Obstaculizar el acceso a las entradas de Mazzarello 181 PH y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás o cualquier tipo de decoración en áreas comunes que no haya sido suministrada ni instalada por la Administración
2. Usar estos mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad.
3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
4. Arrojar basuras u otros elementos a los bienes de propiedad común o a los otros bienes de propiedad privada. Las basuras deberán ser evacuadas en la forma, sitio u oportunidad que señale la Administración.
5. Variar en alguna forma las fachadas de Mazzarello 181 PH. Quedan prohibidas, entre otras obras: cambiar el tipo de ventanas o de vidrios, aumentar o disminuir su número, o instalar películas de seguridad, vitrales o mosaicos.
6. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, ya que estas interfieren en las comunicaciones de las unidades de dominio privado.
7. Instalar rejas de seguridad en las ventanas que no correspondan con el diseño uniforme indicado por la Administración, de acuerdo con los lineamientos entregados por la constructora a este respecto.
8. Sacudir alfombras o ropas por las ventanas o en las zonas comunes de Mazzarello 181 PH, así como derramar líquidos que puedan caer en los balcones o ventanas inferiores.
9. Usar las zonas comunes como lugares de depósito.
10. Permitir el ingreso de servicios domiciliarios, salvo aquellos asociados a servicios médicos.
11. Utilizar al personal encargado del aseo y de mantenimiento del conjunto para realizar labores de limpieza al interior de los apartamentos durante el horario laboral.
12. Usar dispositivos electrónicos para grabar unidades residenciales privadas como drones o cámaras.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a cinco (5) días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMLLV). Este valor se cargará a la cuenta del

contraventor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO III. DE LA SALUBRIDAD

Se contemplan todas las prohibiciones señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía, en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

Artículo 7. Se prohíbe arrojar papeles, basuras, colillas de cigarrillo, residuos sólidos o alimentos en las zonas comunes de Mazzarello 181 PH, como ascensores, corredores, escaleras, puntos fijos, sótanos, jardines, terrazas, parqueaderos o cualquier área común del conjunto.

Artículo 8. Las basuras y desperdicios deben empacarse en bolsas plásticas resistentes y debidamente cerradas, de acuerdo con las políticas de reciclaje que se aplican en el conjunto.

Artículo 9. Las bolsas plásticas de basura deben depositarse en el cuarto de basura, dentro de las canecas correspondientes según el tipo de residuo. No está permitido dejar las bolsas de basura en puntos fijos, escaleras, pasillos o demás zonas comunes.

Artículo 10. Todos los residentes deberán reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos de vidrio, cartón, papel y plástico en el cuarto de basuras, clasificado y organizado, para ser recogidos por las personas encargadas. La disposición de las basuras debe hacerse de manera correcta, sin afectar la integridad de las personas.

Artículo 11. Se prohíbe almacenar y mantener basuras, sustancias corrosivas, inflamables, explosivas, venenosas o cualquier elemento que represente un peligro para la integridad de la copropiedad o para la salud de los copropietarios, arrendatarios, visitantes o personal que trabaje en Mazzarello 181 PH, dentro de los apartamentos.

Artículo 12. Los residuos de aceite de cocina no deben verterse directamente en los desagües ni colocarse en bolsas de basura. Debe utilizarse un recipiente plástico exclusivo para ello, con el fin de evitar derrames o contaminación. Estos residuos podrán ser entregados en los puntos de recolección designados por las autoridades distritales.

Artículo 13. No está permitido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, polvo, aceite o cualquier elemento que pueda obstruir las cañerías de lavamanos, sanitarios, lavaplatos y demás tuberías.

Artículo 14. Se prohíbe la producción de vapores, gases, humos nocivos para la salud, los olores nocivos generados por descomposición de alimentos y basuras.

Artículo 15. Se prohíbe transportar la basura sin el debido cuidado. No deben dejarse residuos durante su traslado; en caso de generar algún tipo de residuo, deberá limpiarlo inmediatamente.

Parágrafo 1. Los desechos dejados en los cuartos de basura deberán coincidir con su clasificación y depositarse dentro de los recipientes o canecas correspondientes, siempre en bolsas que no generen derrames., No se podrán dejar muebles, electrodomésticos, colchones, colchonetas, material de obra u otros elementos que no formen parte de los desechos comunes de una unidad residencial.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a cinco (5) días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Este valor se cargará a la cuenta del contraventor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO IV. BIENES COMUNES

Artículo 16. Alcance y naturaleza. Los bienes de propiedad común se encuentran señalados en los planos protocolizados de la propiedad horizontal. Pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de las unidades privadas, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en manera separada de los bienes privados a los que acceden. Estos bienes benefician a todos los copropietarios de Mazzarello 181 PH.

Los bienes comunes incluyen, entre otros, zonas de circulación, ductos, tuberías, zonas de recepción, plazoletas con sus respectivos accesos, zonas sociales, gimnasio, piscina, zonas húmedas, *coworking*, bicicletteros, zonas verdes, parques, zonas de maniobras y carreteo, entre otros.

Artículo 17. Limitaciones al uso de los bienes comunes. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo al que también tienen derecho los demás. Los copropietarios no podrán realizar actos sobre estos bienes que comprometan la tranquilidad general, solidez o salubridad del conjunto.

Artículo 18. Prohibiciones relacionadas con los bienes comunes.

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de Mazzarello 181 PH, tales como escaleras, rampas, pasillos, vestíbulos y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el paso o acceso cómodo a los demás.
2. Usar los bienes comunes de circulación de Mazzarello 181 PH o de acceso a los bienes privados como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o que perturbe su uso o destinación.
3. Impedir o dificultar la conservación o reparación de los bienes comunes.
4. Usar los vestíbulos para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos. Estos espacios están acondicionados exclusivamente para servir como áreas de acceso.
5. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación. Igualmente, queda prohibido el cambio o retiro del tipo de ventanas, vidrios o aumentar el número de estas.

6. Fumar o consumir sustancias psicoactivas o bebidas alcohólicas en zonas comunes como pasillos, corredores, recepción, terraza, entre otras, y en todo caso en los lugares que transiten residentes, visitantes, tenedores y menores de edad.
7. Sustraer o retirar los elementos de dotación de las áreas comunes.

Artículo 19. Obligaciones de expensas comunes. Los propietarios deberán cancelar oportunamente las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos establecidos, así como las multas o sanciones a que se haga acreedor.

- La no recepción oportuna de la factura no exime del pago de los expendios definidos por la Asamblea en las fechas previstas.
- Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses, y finalmente a capital. Los retrasos superiores a noventa (90) días darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva.
- El representante legal podrá demandar ejecutivamente las obligaciones económicas y las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios morosos.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que regula la Propiedad Horizontal, para los procesos ejecutivos el título ejecutivo será la certificación expedida por el Administrador sobre las obligaciones económicas pendientes, tales como cuotas ordinarias, extraordinarias o multas.
- Los propietarios u ocupantes, a cualquier título, serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por causa del incumplimiento de los reglamentos y la inobservancia de este manual, causados por residentes, familiares, dependientes, visitantes u ocupantes a cualquier título, que emanen del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

Artículo 20. Zonas comunes. Para el uso y alquiler de las zonas comunes, se atenderá a lo dispuesto por la Administración en cuanto al horario, número de usuarios, normas de ingreso, y cualquier otra regulación que se implemente para garantizar la salud, el bienestar, y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables.

SALONES SOCIALES Y ZONA DE BARBACOA

Artículo 21. El salón social o la zona de barbacoa podrá ser alquilado por cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita, ya sea de manera física o correo electrónico, con un mínimo cinco(5) días de anticipación a la fecha del evento social. La solicitud deberá incluir el motivo del evento, fecha, hora de inicio y finalización, y número de personas asistentes. La Administración confirmará la disponibilidad, el valor de alquiler, el depósito, los datos para el pago, la fecha límite de pago y entregará el protocolo de uso de zonas comunes.

Parágrafo 1. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad, ya sea por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán alquilar las

zonas comunes.

Parágrafo 2. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier motivo no se puede llevar a cabo el evento y este ya ha sido pagado, deberá notificarse a la Administración con un mínimo de un (1) día de anticipación a la fecha del mismo para hacer la devolución. De no ser así, se descontará el 50% del valor del alquiler, salvo en casos fortuitos o de fuerza mayor, los cuales deberán ser debidamente justificados con los soportes correspondientes.

Artículo 22. El propietario, tenedor o usuario es responsable por el uso adecuado del salón o área alquilada, así como de las acciones de sus visitantes y/o invitados. Será responsable de cualquier daño o faltante en relación con el inventario entregado al inicio del uso de la zona alquilada. Asimismo, deberá entregar el salón o la zona alquilada en perfectas condiciones de limpieza, incluidos los baños.

Parágrafo 1. El anfitrión deberá hacer llegar a la Administración y a la recepción una lista de los asistentes al evento. Las personas que no se encuentren en este listado no tendrán acceso al conjunto bajo ninguna circunstancia, salvo autorización expresa de la persona que solicitó el servicio.

Artículo 23. Horario de actividades. Las actividades en estas zonas sociales deberán realizarse dentro de los siguientes horarios:

- **SALÓN SOCIAL:** De lunes a domingo, los eventos tendrán una duración máxima de cinco (5) horas, en el horario comprendido entre las 10:00 a.m. y las 11:59 p.m. Solo se permitirá un evento por día, y durante la duración del mismo, la puerta de los salones deberá permanecer cerrada
- **ZONA DE BARBACOA:** De lunes a domingo, los eventos tendrán una duración máxima de tres (3) horas, en el horario comprendido entre las 10:00 a.m. y las 8:00 p.m.

Parágrafo 1. El vigilante de turno avisará con media hora de anticipación a la finalización del evento. En caso que llegue la hora establecida y el evento no haya terminado, se cobrará una tarifa adicional por uso extendido, sin exceder los horarios máximos permitidos.

Parágrafo 2. El tiempo máximo para extender un evento será de una (1) hora. Pasado este tiempo, será causal de multa como falta leve, y si el evento no finaliza, se considerará como falta grave, con la consecuente pérdida del beneficio de uso de zonas comunes no esenciales durante dos (2) meses.

Artículo 24. Durante la realización de las reuniones, tanto los residentes como sus invitados deberán tener un comportamiento intachable, evitando escándalos y niveles de ruido que perturben a los demás. Los asistentes no podrán hacer uso de zonas sociales

que no estén incluidas en el alquiler, lo cual será motivo de sanción pecuniaria equivalente al 100% de la cuota de administración vigente al momento de la infracción, aplicada al propietario del inmueble que alquiló el espacio.

Parágrafo 1. El anfitrión deberá estar presente hasta que el último invitado haya salido.

Artículo 25. No se permite colocar puntillas, cintas adhesivas u otros elementos que puedan dañar las paredes o techos del área de los salones sociales.

Artículo 26. Ningún elemento del mobiliario del salón comunal o de la zona de barbacoa contemplado en el inventario podrá ser tomado en calidad de préstamo ni retirado para su uso externo.

Artículo 27. No se autorizará el alquiler de zonas comunes para eventos de carácter político, proselitista o actividades comerciales; su uso será exclusivo para eventos familiares y actividades relacionadas con la copropiedad.

Artículo 28. El incumplimiento de cualquiera de estas reglas o del protocolo de alquiler dará lugar a un llamado de atención por parte de la Administración, además de una posible sanción, conforme al manual de convivencia.

Artículo 29. El salón comunal y la zona de barbacoa se entregarán al usuario con un inventario detallado. El valor de la compensación por el uso de dichas zonas estará determinado por la Administración y Consejo vigentes, incluido el aseo.

Parágrafo 1. Se establecerá un depósito provisional de un cuarto (1/4) de salario mínimo mensual vigente como garantía de posibles daños. Este depósito será devuelto una vez se reciba la zona social a satisfacción. En caso de que los daños superen el costo del depósito, los costos adicionales serán cobrados en la cuota de administración del mes siguiente.

Artículo 30. Es responsabilidad del propietario que hace la reserva devolver los espacios e implementos de zona social ordenados, íntegros y en correcto funcionamiento, tal como le fueron entregados. Asimismo, es responsabilidad del propietario o residente verificar que el área e implementos se le entreguen en correcto funcionamiento y estado antes de su uso. Si el propietario o residente acepta la entrega de la zona común sin objetar o hacer observación alguna, se entenderá que el espacio ha sido entregado en correcto estado, orden y funcionamiento, y por lo tanto, la Administración podrá exigir su devolución en las mismas condiciones.

Artículo 31. Es responsabilidad de la Administración o el encargado de vigilancia verificar que, una vez concluido el evento, las instalaciones e implementos sean devueltos en las condiciones adecuadas y en el mismo estado en el cual se entregaron antes del evento.

Artículo 32. El propietario responsable deberá garantizar el cuidado de las instalaciones y entregarlas en perfecto estado de limpieza y orden. El depósito será devuelto al propietario o residente una vez la Administración confirme que el área e implementos han

sido entregados adecuadamente. La Administración descontará del depósito cualquier gasto necesario para reparar o sustituir algún elemento dañado o faltante.

Artículo 33. En caso de que el propietario o residente no asuma la responsabilidad por los gastos adicionales incurridos para el arreglo de los daños ocasionados, o su comportamiento al usar el salón social, la terraza o la zona de barbacoa no esté conforme a lo establecido en este manual, será sancionado con la suspensión del uso de las instalaciones por un periodo de seis (6) meses. En caso de reincidencia, el Consejo de Administración podrá extender la suspensión hasta por doce (12) meses, además de aplicar una sanción pecuniaria de hasta el 100% de la cuota de administración vigente al momento.

Artículo 34. Para reuniones en la terraza, el nivel de ruido debe ser moderado para no perturbar a los demás residentes o vecinos de residencias cercanas.

Artículo 35. El uso de las instalaciones será únicamente para los propietarios, residentes o sus invitados, siempre y cuando estén acompañados por el propietario o residente. En todo momento, el propietario o residente debe encontrarse en la zona común acompañando a sus invitados. Cada propietario o residente será solidariamente responsable por los actos u omisiones de las personas que invite para el uso de las zonas comunes.

Artículo 36. Solo se permitirá el uso de las zonas comunes a aquellos propietarios o residentes que se encuentren al día con sus cuotas de administración y que no tengan ninguna multa pendiente con el conjunto o llamado de atención en los últimos seis (6) meses por parte de la Administración.

Artículo 37. Para las demás zonas comunes, tales como gimnasio, coworking, zonas húmedas, piscina, etc., la Administración y el Consejo de Administración serán los encargados de determinar las reglas de uso y aforo para garantizar la salud, el bienestar y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias.

- **GIMNASIO**

Artículo 38. Uso y requisitos. Las actividades en este escenario tienen las siguientes condiciones:

1. Para hacer uso del gimnasio se debe estar al día por todo concepto con la administración.
2. El gimnasio estará únicamente a disposición para propietarios y residentes del conjunto. En ningún caso para personal externo.
3. El solicitante deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración.
3. El solicitante debe aceptar y comprometerse a cumplir los horarios y condiciones de uso de este espacio.
4. La autorización para hacer uso será dada por la Administración, previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Horario de actividades. Las actividades del gimnasio deberán ser realizadas dentro del siguiente horario: de lunes a domingo, de 6:00 a.m. a 10:00 p.m.

- **PISCINA Y ZONAS HÚMEDAS**

Artículo 39. Uso y requisitos. Las actividades en estas zonas tienen las siguientes condiciones:

1. Para hacer uso de la piscina y las zonas húmedas se debe estar al día por todo concepto con la Administración.
2. El solicitante deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración.
3. La piscina estará a disposición para propietarios, residentes y visitantes del conjunto, con una cantidad asignada de hasta cuatro (4) fichas. Una vez completado este cupo, se considerarán como invitados adicionales y se cobrará la tarifa establecida por la Asamblea General de Copropietarios por cada uno de ellos.
4. El solicitante debe aceptar y comprometerse a cumplir los horarios y condiciones de uso de este espacio.
5. La autorización para hacer uso será dada por la Administración, previo cumplimiento de los requisitos.

Horario de actividades. Las actividades en estas zonas sociales deberán ser realizadas dentro del siguiente horario: de martes a domingo, de 9:00 a.m. a 7:00 p.m.

Parágrafo 1: Para el uso y alquiler de las zonas húmedas, se atenderá lo dispuesto por la Administración respecto del horario, número de usuarios, las normas de ingreso y demás que se tengan para garantizar la salud, el bienestar y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a cinco (5) días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), Este valor se cargará a la cuenta del contraventor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO V. PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS

Artículo 40. Definición de parqueaderos.

Los ochenta y dos (82) parqueaderos de Mazzarello 181 P.H. son de carácter comunal, distribuidos de la siguiente manera: Treinta y seis (36) para uso de visitantes siendo dos (2) de ellos para uso de personas en condición de discapacidad y/o ambulancias y/o vehículos de emergencia y cuarenta y seis (46) para uso de residentes del conjunto.

Artículo 41. Uso de los parqueaderos.

Para su buen uso, se reglamenta:

1. **Visitantes:** Este espacio solo podrá ser utilizado por vehículos de personas no residentes, el uso será gratuito durante las cuatro (4) primeras horas y a partir de la cuarta (4) hora se cobrará la tarifa establecida con cargo al propietario o residente del apartamento que autorice el ingreso.

Si el usuario retira su vehículo antes de las cuatro (4) horas y vuelve a ingresarlo con el fin de evadir el cobro, se considerará que el uso ha sido continuo y se seguirá aplicando la tarifa por hora.

La tarifa de cobro será establecida en la Asamblea General de Copropietarios.

El espacio destinado a personas en condición de discapacidad, ambulancias o vehículos de emergencia solo podrá ser utilizado por vehículos adaptados para este tipo de personas, ambulancias, vehículos de asistencia médica y enfermería. Este espacio deberá estar disponible durante el horario nocturno para cualquier emergencia.

2. **Comunales:** Los parqueaderos para residentes serán asignados mediante sorteo que se realizará cada cuatro (4) meses. El uso será exclusivo para los residentes propietarios de un vehículo que resulten favorecidos en dicho sorteo.

Los residentes favorecidos con la asignación no podrán subarrendar ni ceder en todo o en parte el uso del parqueadero.

Los residentes favorecidos deberán cancelar el monto establecido por la Asamblea junto con la cuota de administración dentro del mes de vigencia.

Parágrafo 1: El incumplimiento de lo anterior acarreará la pérdida del beneficio adquirido a partir del último día del mes en el que no se realizó el pago oportuno, e impedirá la participación en el siguiente sorteo si el pago extemporáneo ocurrió en el último mes anterior al sorteo.

Artículo 42. Requisitos para participar en el sorteo.

1. Estar al día en el pago de cuota de administración, parqueaderos (cuando se haya tenido beneficio de uso), cuotas extraordinarias, parqueadero de visitantes, y alquileres de zonas sociales, así como no haber presentado ninguna morosidad dentro de los cuatro (4) meses anteriores al sorteo.
2. En el caso de las cuotas extraordinarias, si tiene un acuerdo de pago, este debe estar vigente y cumplido.
3. No haber tenido llamados de atención (incluyendo verbales), sanciones, ni multas dentro de los cuatro (4) meses anteriores al sorteo.

Artículo 43. Convocatoria para sorteo de parqueaderos comunales.

1. La convocatoria para el sorteo debe publicarse durante los primeros ocho (8) días calendario del mes en que se realizará el sorteo de parqueadero. La publicación se hará en zonas comunes y por correo electrónico, acompañada del formato de solicitud.
2. Los interesados deberán diligenciar y entregar el formato de solicitud de parqueadero de manera física a la Administración o portería, dentro de los cinco (5) días calendario posteriores a la publicación de la convocatoria; en caso que el solicitante sea un arrendatario, la solicitud debe tener la autorización del propietario para poder participar en el sorteo.
3. La Administración contará con cinco (5) días calendario para consolidar las solicitudes, verificar el cumplimiento de los requisitos y publicar los resultados de la verificación de los interesados.
4. El aspirante tendrá dos (2) días calendario posteriores a la publicación del listado para solicitar aclaraciones o apelar el resultado ante la Administración, ya sea de forma física o por correo electrónico transcurrido este tiempo, se entenderá que no existen reclamaciones, y se procederá a realizar el sorteo.
5. No se recibirán solicitudes ni reclamaciones fuera de los plazos acá estipulados.
6. El sorteo se realizará el tercer viernes del mes correspondiente, salvo casos fortuitos.

Artículo 44. Sistema de sorteo.

1. El sorteo se hará en el lugar y hora estipulados en la convocatoria.
2. Transcurridos diez (10) minutos desde la hora indicada, en la convocatoria se dará inicio al sorteo, y no se tendrán en cuenta los solicitantes (nuevos y/o antiguos) que lleguen después de transcurrido dicho tiempo.
3. La asistencia al sorteo es obligatoria. En caso de no poder asistir, el solicitante debe enviar una autorización de representación, sin excepciones.
4. Se procederá con lectura de la convocatoria y se tomará lista de asistencia, conforme al listado de verificación de requisitos.
5. El sorteo se llevará a cabo en dos (2) fases:
 - **Fase 1 - Asignación de turno:** Transcurridos los 10 minutos desde la hora prevista para el sorteo, se colocarán en una bolsa las fichas numeradas desde el 1 hasta el número total de solicitudes ; con estas fichas se asignará el turno para sacar la balota de asignación de parqueadero. El orden para sacar la ficha se hará según el listado de verificación de requisitos por interior.

- **Fase 2 - Asignación de parqueadero:** Se colocarán en una bolsa las balotas correspondientes al número total de solicitudes que participarán en el sorteo. Las balotas serán de dos colores: uno corresponderá al total de parqueaderos disponibles para asignar, y el otro color al número de balotas restante para completar el total de las solicitudes. La extracción de la balota se hará conforme al número de la ficha asignada en la Fase 1.
6. Tres (3) días después del sorteo, se publicará en un lugar visible el resultado con la correspondiente asignación de espacios de parqueadero.
 7. El uso y goce de parqueadero para las solicitudes favorecidas comenzará a partir del primer día del mes siguiente al sorteo. Aquellos solicitantes que no resulten favorecidos, pero que tuvieron asignado un parqueadero durante el periodo anterior, deberán entregar del espacio asignado el último día del mes, junto con los ficheros correspondientes.

Parágrafo 1. En caso que el número de solicitudes para participar en el sorteo de parqueadero sea menor al número de parqueaderos disponibles, estos espacios se destinarán como parqueaderos de visitantes durante el periodo correspondiente.

Parágrafo 2. En caso que una o varias personas favorecidas en el sorteo pierdan el derecho al uso y goce del parqueadero, o entreguen de manera anticipada el espacio asignado, la Administración procederá a convocar y realizar un sorteo extemporáneo de los parqueaderos disponibles con aquellas personas que no resultaron favorecidas en el sorteo anterior y cumplan con los requisitos del **Artículo 42.**

Parágrafo 3. En caso que no existan personas no favorecidas en el sorteo previo, que no cumplan con los requisitos para participar o no estén interesadas en participar en el nuevo sorteo, la Administración procederá a convocar y realizar un sorteo extemporáneo de los parqueaderos disponibles para los demás residentes del conjunto.

Artículo 45. Uso general de parqueaderos.

1. La velocidad máxima permitida dentro del conjunto es 10 km/h El incumplimiento de esta norma acarreará una sanción pecuniaria equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de administración vigente para el apartamento correspondiente.
2. Los vehículos de visitantes deben utilizar los espacios designados para ello. En caso de usar un espacio comunal, deberá contar con la autorización del responsable del parqueadero avalada por la Administración y acorde al formato de solicitud de parqueadero.

3. El vehículo que se estacione en un lugar diferente al asignado, sin el permiso por escrito de la Administración, no tendrá derecho a reclamaciones de ningún tipo en caso de daños y será sancionado con una multa determinada por la Asamblea.
4. El residente que cambie de vehículo está obligado a actualizar los registros, diligenciando los formatos emitidos por la Administración según corresponda.
5. Los vehículos no podrán ser retirados del conjunto sin la respectiva entrega de la ficha de parqueadero. En el momento de salida, la ficha debe ser entregada; en caso de pérdida o daño, el costo de reposición será asumido por el usuario.
6. Los vehículos no podrán ser retirados del conjunto por personas distintas al tenedor sin su autorización expresa.
7. Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo con la descripción de las sanciones impuestas en el presente manual de convivencia:
 - Realizar reparaciones o pintura del vehículo; solo se permitirán los trabajos necesarios de emergencia y/o desvare.
 - Realizar acciones de lavado y limpieza a vehículos.
 - Hacer uso de pitos, resonadores, cornetas o similares dentro de los parqueaderos.
 - Sintonizar la radio o equipo de sonido del vehículo a alto volumen.
 - Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o líquido refrigerante. Si esto ocurriera, el responsable deberá proceder de inmediato a su limpieza. En caso de no hacerlo, el Administrador deberá solicitar la limpieza al personal de aseo y su costo se cargará a la cuenta del infractor.
 - Sobrepasar las líneas limítrofes de los parqueaderos.
 - Utilizar el parqueadero como zona de almacenamiento, bodega, depósito de escombros u otro fin diferente al estacionamiento de vehículos.
 - Permitir la manipulación de vehículos automotores por menores de edad sin licencia de conducción.
 - No está permitido en la zona de circulación del parqueadero el juego de niños ni el tránsito en bicicletas, karts, motos, triciclos, patinetas, entre otros.
8. No se permite el uso de parqueaderos por parte de buses, busetas, camiones de mudanza, furgones y, en general, vehículos de gran peso que superen una (1) tonelada.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a cinco (5) días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Este valor se cargará a la cuenta del infractor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO VI. TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 46. Los tenedores de mascotas están obligados a notificar la existencia de su mascota y proporcionar los datos pertinentes dentro del censo realizado por la Administración.

Artículo 47. Ninguna mascota podrá circular dentro del conjunto sin trailla o correa por las áreas comunes. Los caninos potencialmente peligrosos deberán ir provistos de bozal y contar con el correspondiente permiso.

Artículo 48. Ninguna mascota podrá hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas verdes del conjunto.

Artículo 49. Es obligación de los propietarios o residentes tenedores de mascotas recoger los excrementos y depositarlos en bolsas adecuadas en las canecas dispuestas para ello en el cuarto de basura en caso que la mascota tenga algún incidente al respecto. Los propietarios o residentes tenedores de mascotas que no recojan los excrementos en las zonas comunes serán sancionados conforme con lo señalado en la Ley 1801 de 2016.

Artículo 50. Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 127 del Código Nacional de Policía, que dice: *"El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general."*

Parágrafo 1. Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas o que hayan causado la muerte a otros perros.
2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Presa Canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. El propietario será responsable de las indemnizaciones al afectado y de las sanciones que establezca la ley. Además, cada propietario o residente tenedor de caninos deberá cumplir con la Ley 84 de 1989 ("Estatuto Nacional de Protección de animales") y el acuerdo 79 de 2003, Artículo 12, Numeral 5.

Parágrafo 3. En caso de incumplimiento de las medidas preventivas anteriores, se avisará a las autoridades competentes y el propietario será sancionado con una "Falta Grave".

Artículo 51. Los propietarios deberán evitar dejar las mascotas solas por periodos prolongados y velar para que no generen sonidos continuos que afecten a los residentes. En caso de quejas por ruidos permanentes o continuos de las mascotas, se emitirá un

llamado de atención por escrito por parte de la Administración. Si los ruidos persisten, se impondrá una multa equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios vigentes SMDV de manera continua hasta que la situación cese.

Artículo 52. Queda prohibido que menores de 12 años y personas en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas transiten en compañía de animales dentro de Mazzarello 181 PH. Se exceptúan de esta norma los perros guías.

Artículo 53. La entrada y salida de las mascotas debe realizarse por la puerta dispuesta para ello para evitar accidentes dentro del conjunto.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a lo establecido en el Código Nacional de Policía, calculada en días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Este valor se cargará a la cuenta del contraventor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO VII. CORRESPONDENCIA Y CARTELERAS

Artículo 54. La correspondencia, revistas, periódicos, suscripciones, recibos o paquetes que lleguen a la portería del conjunto, destinados a los residentes, serán clasificados y ubicados en los casilleros correspondientes. El vigilante de portería debe entregar al residente cualquier tipo de correspondencia lo más rápido posible después de recibirla.

Parágrafo 1. Toda correspondencia debe ser marcada con un sello que indique la hora y fecha de recepción por parte del vigilante de turno.

Artículo 55. Los recibos de servicios públicos se anunciarán a los residentes para que sean recogidos en el menor tiempo posible. Cuando llegue correspondencia urgente o encomiendas, el vigilante de turno deberá avisar al residente para que las reclame en la portería.

Artículo 56. Toda información de interés general o actividad que quiera anunciar por escrito en el conjunto, será colocada única y exclusivamente en la cartelera, previa autorización de la Administración.

Parágrafo 1. Las publicaciones en las carteleras no podrán ser usadas para exhibir listados de morosos, infractores o propagandas políticas.

Parágrafo 2. La utilización de las carteleras será responsabilidad exclusiva de la Administración.

CAPÍTULO VIII. ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS

Artículo 57. Para efectuar cualquier mudanza, el residente o propietario deberá enviar la solicitud de autorización a la Administración, ya sea de manera escrita o por correo electrónico, con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la fecha en que se

realizará.

Artículo 58. El horario permitido para realizar las mudanzas autorizadas por la Administración es de lunes a sábado, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Los domingos y días feriados no está permitido el ingreso ni salida de mudanzas.

Artículo 59. El personal de vigilancia verificará, junto con el copropietario o residente, el estado de los ascensores y demás zonas comunes por donde pasará la mudanza, tanto antes como después de realizarse. Se deberán montar los protectores para evitar daños a las paredes y espejos del ascensor.

Artículo 60: El propietario de la unidad privada deberá entregar a la administración un depósito de un cuarto (1/4) de salario mínimo mensual vigente como garantía de posibles daños que pudieran ocasionarse durante la mudanza. Este depósito será devuelto una vez se verifique la ausencia de daños. En caso de que se presenten daños cuyo costo supere el valor del depósito, el excedente será cobrado en la cuota de administración del siguiente mes.

Artículo 61. Para cualquier operación de ingreso o salida de bienes del conjunto, diferentes a mudanzas, se debe solicitar autorización escrita directamente por el tenedor del inmueble ante la Administración, quien gestionará la respectiva autorización con el personal de vigilancia.

Artículo 62. En caso de la llegada de un nuevo propietario o arrendatario, el tenedor deberá informar a la Administración, ya sea en formato físico o digital, adjuntando el formato de actualización de datos de los nuevos residentes, el cual puede solicitarse en la Administración.

Parágrafo 1. En caso de cambio de propietario, se deberá presentar el certificado de tradición y libertad actualizado, con una fecha no mayor a sesenta (60) días.

CAPÍTULO IX. REPARACIONES LOCATIVAS

Artículo 63. En el marco de toda reparación locativa, el residente deberá asegurarse de no molestar a los demás residentes, especialmente en horas de descanso. También deberá tomar las medidas necesarias para evitar daños en zonas comunes o poner en riesgo la seguridad de Mazzarello 181 PH. Adicionalmente, deberá informar tanto a la Administración como a sus vecinos sobre la realización de las obras.

Artículo 64. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. No se permitirá realizar reparaciones locativas los domingos ni días festivos, salvo casos fortuitos.

Artículo 65. El retiro de los desechos de materiales utilizados en las reparaciones locativas será responsabilidad del residente del apartamento en donde se realicen dichas reparaciones. Deberá retirarlos de Mazzarello 181 PH y no dejarlos en las áreas comunes ni el cuarto de basura. Si la reforma o arreglo realizado tomase más de una semana, el propietario o residente deberá coordinar la recolección de los residuos una vez a la

semana.

Artículo 66. El residente será responsable de utilizar las protecciones adecuadas para evitar daños que se puedan generar en las zonas comunes del conjunto durante las reparaciones o remodelaciones. Además, deberá mantener la limpieza de estas áreas mientras duren las obras.

El incumplimiento o contravención de estas normas, o la renuencia a acatarlas, causará al copropietario, arrendador o residente del conjunto una multa equivalente a cinco (5) días de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Este valor se cargará a la cuenta del contraventor y se cobrará junto con la cuota de administración del mes siguiente a la falta.

CAPÍTULO X. SEGURIDAD

Artículo 67. Los propietarios y residentes deben abstenerse de:

1. Cometer actos que atenten contra la seguridad de Mazzarello 181 PH, tales como: violentar puertas, ocasionar daños a los inmuebles de uso privado o zonas comunes, sustraer o destruir bombillos, lámparas, baños públicos, dañar los jardines y las zonas verdes, así como dañar los aparatos destinados a la seguridad o al servicio del conjunto como ascensores, lugares de basuras, entre otros.
2. Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción en relación con los bienes privados o comunes del conjunto.
3. Dar órdenes o solicitar favores al personal de vigilancia, de mantenimiento y, en general, a todos los trabajadores del conjunto; así como utilizarlos en mudanzas, la realización de trabajos locativos o llevar paquetes durante su horario laboral.
4. Prestar a personas ajenas al conjunto elementos de acceso tales como tarjetas o tags.
5. Entregar copia de las llaves de las unidades privadas al personal de aseo o vigilancia del conjunto, así como dinero en efectivo.

Artículo 68. El personal de vigilancia, aseo, o servicios generales que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los usuarios y visitantes, deberán acatar las siguientes normas de seguridad:

1. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios o tenedores que lleva la Administración, el cual debe ser compartido con el personal de vigilancia.
2. Todo paquete que salga de Mazzarello 181 PH en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario o tenedor de la unidad visitada. La autorización debe entregarse por escrito, y el registro quedará asentado en la minuta de correspondencia.
3. El personal de servicio no podrá salir con paquetes sin la debida autorización de los propietarios. Los bolsos y paquetes que porten serán requisados al salir.

4. El personal encargado del aseo y mantenimiento del conjunto no podrá realizar labores de limpieza en el interior de los apartamentos dentro de su horario laboral.
5. Cuando se solicite un servicio de transporte, el vigilante no está autorizado para salir del conjunto. El taxista debe anunciarse, y la persona solicitante debe desplazarse hasta la portería. Asimismo, queda prohibido que el vigilante se desplace a los pisos para anunciar servicios de taxi o domicilios.

Artículo 69. De cámaras de seguridad.

1. El uso exclusivo del sistema de CCTV instalado en Mazzarello 181 PH corresponde a los funcionarios de la Administración y seguridad para el cumplimiento de sus funciones.
2. El mantenimiento del sistema de CCTV es responsabilidad de la administración hasta el punto en que se ubica la entrada de cada uno de los apartamentos. Los daños internos dentro de los apartamentos serán responsabilidad del propietario o arrendatario.
3. Se permitirá el acceso a los videos de las cámaras de seguridad a cualquier residente que lo solicite, previa presentación de una solicitud por escrito dirigida a la Administración.

CAPÍTULO XI. COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 70: Comité de convivencia:

1. El comité de convivencia es un ente mediador y facilitador, cuya función es ayudar a dirimir las controversias que se originen en la vida comunitaria de Mazzarello 181 PH. A través de este, dos o más personas pueden gestionar la solución de sus diferencias con la ayuda de un tercero neutral.
2. La Asamblea General elegirá a los miembros de este órgano para un periodo de un (1) año, con la posibilidad de ser reelegidos sucesivamente.
3. El Comité estará conformado por un número impar de personas, con un mínimo tres (3) o más integrantes, y su participación será "*ad honorem*".
4. Los requisitos para ser miembro del Comité de Convivencia son los siguientes:
 - Ser propietario de un bien privado en Mazzarello 181 PH.
 - Estar al día con todas las obligaciones con la Administración de Mazzarello 181 PH.
 - No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según corresponda.
 - No ejercer al mismo tiempo cargos de Administrador, Contador, Revisor Fiscal o Consejero.
 - Ser una persona ecuánime, respetada por su vecinos, firme, decente, conocedora del Reglamento de Propiedad horizontal y del manual de convivencia, con gran capacidad para manejar situaciones difíciles.

- Cualquier miembro del Comité de Convivencia que incumpla con los requisitos anteriores deberá renunciar de manera inmediata a su cargo.

Artículo 71. Reuniones. Las reuniones del Comité de Convivencia se llevarán a cabo en cualquier momento que lo exijan las circunstancias, por citación del consejo de administración, por iniciativa de la Administración o de alguno de sus miembros, o cuando el Comité lo estime conveniente. En todo caso, el Comité deberá reunirse dentro de los ocho (8) días calendario siguiente a su elección para llevar a cabo la primera reunión de instalación y plan de trabajo respectivo. Las reuniones podrán realizarse de manera presencial, virtual o en formato híbrido.

Artículo 72. Funciones. El Comité de Convivencia, con el fin de intentar resolver las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, deberá cumplir las siguientes funciones:

1. Citar a las personas que considere necesarias para la reunión de convivencia.
2. Explicar a las partes involucradas el objeto, alcance y límites del acuerdo que se pretende alcanzar.
3. Motivar a las partes involucradas a presentar propuestas de solución.
4. Asegurar que, durante la reunión, no se vulneren los derechos mínimos de las partes.
5. Levantar el acta de la reunión de convivencia, la cual debe ser firmada por los miembros del Comité y las partes involucradas.
6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y a la Asamblea General sobre los resultados de su gestión.

Parágrafo 1. Cuando alguno de los miembros del Comité de Convivencia se encuentre incurso en alguna causal de impedimento para participar en una reunión o deliberación, deberá declararlo a los demás miembros del Comité tan pronto como tome conocimiento de la misma.

Artículo 73. Actas. Las deliberaciones y acuerdos del Comité de Convivencia se consignarán en un acta, que será suscrita por las partes involucradas y por los miembros del Comité. El secretario de dicho Comité será responsable de llevar y custodiar las actas y demás documentos relacionados con la gestión de este órgano conciliador.

Artículo 74. Oportunidad para acudir al Comité de Convivencia. En cualquier momento, las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar la realización de una reunión de convivencia. No obstante, el Comité, por iniciativa propia, podrá convocar a una reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. Durante la reunión, el Comité instará a las partes a conciliar sus diferencias; si no lo hacen, propondrá las fórmulas que considere justas, sin que ello implique prejuzgamiento.

El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá una falta sancionable de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la ley y al reglamento, mediante la suscripción del acta de compromiso.

Artículo 75. Inasistencia. Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se programará una nueva reunión que deberá realizarse dentro de un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir de la fecha de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el Comité dejará constancia de imposibilidad de alcanzar un acuerdo en el libro de actas.

CAPÍTULO XII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO

Artículo 76. Destinatarios. Los residentes, propietarios, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia que incumplan sus funciones, obligaciones, o incurran en conductas prohibidas consagradas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, o en el presente Manual de Convivencia, serán sujetos a las siguientes sanciones:

1. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, sin que no podrán ser superiores, cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

Parágrafo 1. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales ni de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 77. Competencia. Las sanciones previstas en el Artículo anterior para propietarios y tenedores, bajo cualquier título, serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que se tenga conocimiento del hecho contraventor.

Artículo 78. Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones. Se atenderá lo siguiente:

1. El presidente del Consejo dirigirá el proceso, velando por su pronta tramitación y garantizando el cumplimiento de los principios orientadores del Debido Proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
2. Todos los miembros del Consejo deberán mantener la confidencialidad sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos sancionatorios.
3. Las resoluciones deberán ser motivadas y dictadas dentro de los plazos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, respetando los principios de imparcialidad.
4. El Consejo ejercerá las facultades que la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal en materia de valoración de pruebas.
5. Rechazará cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente.
6. En la imposición de sanciones, se valorará la intencionalidad del acto, así como la imprudencia y negligencia, tomando en cuenta las circunstancias atenuantes. Se aplicarán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, considerando la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

7. Toda duda razonable que no pueda ser eliminada en el proceso se resolverá a favor del implicado.
8. En caso de que una o varias acciones u omisiones infrinjan varias disposiciones del reglamento, o que la misma disposición se infrinja repetidamente, se aplicará la sanción más grave.

Artículo 79. Calificación del incumplimiento. Para efectos de sanción, las faltas se clasifican en dos categorías faltas graves y faltas leves.

Artículo 80: TIPOS DE FALTA

- **Falta leve:** Se considera una falta leve cuando se desarrollan actividades contrarias al uso y destino de las unidades privadas, afectando directa e indirectamente las relaciones de vecindad y el respeto hacia los derechos de los demás. Se incluyen como faltas leves, entre otras:
 - a) Reproducir música a alto volumen dentro de las unidades privadas.
 - b) Realizar reuniones ruidosas dentro de las unidades privadas.
 - c) Realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido.
 - d) Sostener discusiones con palabras soeces o vulgares a alto volumen.
 - e) Producir olores nocivos para la salud.
 - f) Arrojar basura, papeles, colillas de cigarro, residuos de comidas, entre otros, en zonas comunes, pasillos, ascensores, recepción, etc.
 - g) Tener y manejar inadecuadamente mascotas o animales domésticos.
 - h) Hacer uso inapropiado de las fachadas, como colgar ropa, tapetes, cobijas o cualquier otro objeto no decorativo.
 - i) Realizar reuniones en zonas comunes que perturben la tranquilidad y seguridad de los residentes.
 - j) Alterar la tranquilidad de los residentes bajo los efectos del alcohol, sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
 - k) Entablar conversación con el personal de vigilancia y aseo en horas laborales con temas no relacionados a sus funciones.
 - l) Obstruir pasillos, ascensores, escaleras o zonas comunes.
 - m) Colocar tapetes en los corredores.
 - n) Colocar materas en los corredores, puntos fijos, salidas de apartamentos o ventanas.
 - o) Usar las zonas sociales sin la debida autorización.
 - p) Cualquier otra conducta que vaya en contra del manual de convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- **Falta grave:** Se considera una falta grave aquel comportamiento que compromete las normas básicas de convivencia, atentando contra la vida, integridad física, psicológica y moral de manera significativa a cualquier miembro de la comunidad causándole daño. Se incluyen como faltas graves, entre otras:
 - a) Agresión física y/o verbal a cualquier miembro de la comunidad como residentes, visitantes, empleados de la copropiedad.

- b) Daños en las zonas comunes y/o privadas que generen detrimento patrimonial y no se reparen de manera inmediata.
- c) Destinación de la unidad privada a un uso diferente al residencial y a vivienda turística.

Parágrafo 1. Las faltas leves se sancionarán con una multa de hasta el valor de una y media (1 ½) expensa común necesaria mensual vigente. Las faltas graves podrán ser sancionadas con una multa de hasta tres (3) expensas comunes necesarias mensuales vigentes. No obstante, las sanciones pecuniarias podrán ir acompañadas de sanciones accesorias no pecuniarias, a discreción del Consejo de Administración.

Artículo 81. Sanciones. Las sanciones se clasifican en pecuniarias y no pecuniarias, serán las siguientes:

- a) Llamado de atención verbal.
- b) Amonestación escrita.
- c) Multa con destino al fondo de imprevistos de hasta dos (2) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales vigentes a la fecha de su imposición, sin que sumadas excedan de diez (10) veces la expensa común necesaria mensual.
- d) Suspensión del beneficio de uso de bienes y servicios comunes de uso general hasta ciento ochenta (180) días.

Artículo 82. El Consejo de Administración determinará la gravedad de la falta a su criterio y, con base en ello, fijará el valor de la sanción pecuniaria a imponer.

Artículo 83. Procedimiento. La acción de imposición de sanciones se iniciará a partir de información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, o de queja formulada por cualquier propietario y residente. El procedimiento será el siguiente:

1. Una vez radicada y admitida la queja, a más tardar el tercer día hábil siguiente a la radicación, se notificará al denunciado por el medio más efectivo, citándolo para reunión de descargos. En dicha notificación se indicará el motivo de la acción, fecha, hora y lugar de la reunión.
2. Si no es posible realizar la notificación personal en el tiempo indicado, se emplearán otros mecanismos para que el implicado comparezca en una nueva fecha, sin que esta exceda el sexto (6º) día calendario a partir de la radicación de la queja.
3. Una vez agotado el plazo de descargos, se procederá a practicar las pruebas solicitadas dentro de los cinco (5) días siguientes.
4. Una vez vencido el periodo probatorio, las partes tendrán tres (3) días para presentar sus escritos de conclusión. El Consejo de Administración emitirá su decisión dentro de los treinta (30) días calendario contados desde la radicación de la queja, indicando el recurso que proceda en este tipo de actos y el plazo para su impugnación.
5. Contra la respuesta del Consejo de Administración cabe el recurso de reposición, que deberá presentarse a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación

personal de la decisión, y que deberá ser resuelto en un término de cinco (5) días posteriores a su recepción.

6. El recurso de apelación deberá interponerse ante el presidente del Consejo de Administración en el acto de notificación de la decisión o por escrito dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

CAPÍTULO XIII. APROBACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 84. El presente Manual de Convivencia fue aprobado durante la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios a los VEINTIUNO (21) días del mes de SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTICUATRO (2024) y comenzará a regir a partir de la fecha de su aprobación.

APROBADO