



ROMAZINO

A P A R T A M E N T O S

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

NIT 901.112.488-1

AÑO 2022

Contenido

CAPÍTULO I. DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	3
CAPÍTULO II. PARQUEADEROS	4
CAPÍTULO III. PARQUEADEROS DE VISITANTES.....	7
CAPÍTULO IV. ENTRADA Y SALIDA DEFINITIVA DE PROPIETARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO.....	8
CAPÍTULO V. VISITANTES AL EDIFICIO	8
CAPÍTULO VI. COMPORTAMIENTOS EN LAS ÁREAS COMUNES.....	9
CAPÍTULO VII. ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.....	10
CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS	12
CAPÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES	15
CAPÍTULO X. REPARACIONES LOCATIVAS	17
CAPÍTULO XI. DEL ASCENSOR	18
CAPÍTULO XII. LOS CARROS PARA MERCADO	19
CAPÍTULO XIII. DEL SALÓN SOCIAL Y BBQ.....	20
CAPÍTULO XIV. ZONA HUMEDA.....	21
CAPÍTULO XV. PARQUE INFANTIL.....	23
CAPÍTULO XVI. GIMNASIO.....	24
CAPÍTULO XVII. SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.....	25
CAPÍTULO XVIII. FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES.....	27
CAPÍTULO XIX. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.....	28
CAPÍTULO XX. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO O VIOLACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.....	28
CAPÍTULO XXI. FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	31

PRESENTACIÓN

El manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos y deberes de todos los residentes (propietarios y arrendatarios) **DEL CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PROPIEDAD HORIZONTAL**, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento que busca dotar de herramientas y lineamientos claros para regular y normalizar el uso de los bienes y áreas comunes para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del **CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO**, entre ellos respeto a la dignidad humana, respeto por las buenas costumbres, moral, el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación, y respeto mutuo.

En el presente se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y/o residentes a cualquier título que están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la Ley 675 de 2011, el Código de Policía, Código de Comercio y demás normas concordantes, que regulan el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO P.H.**

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia: la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad es la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del Manual de Convivencia del **CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO P.H.**, es señalar las proposiciones que socialmente se tienen como necesarias para procurar la realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales en el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, de las unidades privadas del **CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO P.H.**, Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito y agotada la diligencia de descargos. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

"TODA CONVIVENCIA ES CREADA, CONSTRUIDA Y REFORMADA POR LAS PERSONAS".

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Son las herramientas a utilizar para lograr un conocimiento técnico de la Propiedad Horizontal y las leyes que lo rigen; entre ellas están:

- Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- Ley 746 de 2002, por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.
- Ley 1801 de 2016 (código nacional de policía)
- Ley 769 de agosto 2002 (código de tránsito terrestre)
- Ley 84 de 1989 Estatuto Nacional de Protección Animal, determina las condiciones en que debe tener un animal doméstico.
- Resolución 1095 de diciembre 6 de 1999.

CAPÍTULO I

DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO 1: Los derechos, obligaciones y prohibiciones de los residentes (propietarios y arrendatarios) son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 2: El manual de convivencia aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTICULO 3: El propietario o arrendatario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando no supere el número de personas regulado para las zonas recreativas y cuando éstas no presenten una conducta inadecuada, que perturbe la tranquilidad o escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ARTICULO 4: La Administración o quien haga sus veces, hará entrega a cada propietario, arrendatario o a un delegado y al tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado del manual de convivencia, dejando registro de que recibe, conoce y acata el manual de convivencia.

ARTICULO 5: Si un propietario o residente de la copropiedad entregara en alquiler o préstamo el inmueble, deberá informar a la Administración, quién será la agencia de arrendamientos o la persona responsable de la Administración, con el fin de poder asegurar la comunicación fluida.

ARTICULO 6: Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio.

ARTICULO 7: En ningún caso se aceptará el maltrato de las personas que prestan sus servicios en la copropiedad, sancionando de manera ejemplar a la persona que incurra en dicho acto. Entre las personas que prestan sus servicios en la copropiedad se incluyen los vigilantes, el personal de aseo, la Administración, el piscinero, los miembros del Consejo de Administración y el comité de convivencia.

ARTÍCULO 8. Todo copropietario o tenedor a cualquier título en **ROMAZINO**, podrá formular queja escrita o verbal sobre cualquier violación al presente manual o reglamento de propiedad horizontal, ante la Administración, cualquier miembro del Consejo de Administración, del comité de convivencia o de los vigilantes, quienes deberán registrar el motivo de la queja y constatarán en su caso, la ocurrencia de esta, cuando los hechos así lo requieran.

ARTÍCULO 9. Efectuar el pago oportuno de las cuotas de administración de acuerdo con la forma y plazos establecidos.

ARTÍCULO 10. Realizar las reparaciones en su bien de dominio personal, cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad horizontal o a los demás propietarios.

CAPÍTULO II. PARQUEADEROS

ARTÍCULO 11. Por precaución, todo vehículo debe circular con las luces encendidas dentro del Edificio, eximiendo a la Administración y a la copropiedad de cualquier responsabilidad, en el caso de accidentes producto de dicha falta. Al momento de acercarse a la portería apagar las luces del vehículo para poder identificarlo.

ARTÍCULO 12. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo son de uso exclusivo para vehículos y/o motos en buen estado según demarcación. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. Esto aplica tanto para las personas que tienen un vehículo, como para aquellas que estacionan un vehículo y una moto quedando alguno de los dos evidentemente fuera de la zona delimitada y obstruyendo la libre circulación, con el consecuente riesgo de daño a los bienes propios o de terceros, en cuyo caso, se hará responsable único y absoluto, librando a la copropiedad de cualquier responsabilidad a que hubiere lugar.

*Circular enero 2018

“Está permitido colocar un carro y moto en las celdas, siempre y cuando no se salga de la delimitación u obstruya la vía de circulación. En el caso de los automóviles largos no aplica este punto, ya que la moto estaría en la vía de circulación”

Parágrafo. Queda prohibido utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, etc.), para la práctica de automovilismo o motociclismo, para la enseñanza de conducción o para ensayar la velocidad de los vehículos, para realizar eventos sociales (asados, bailes, reuniones familiares, etcétera), como también para guardar elementos distintos a los ya mencionados (carros y motos únicamente).

ARTÍCULO 13. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. Se aplicarán sanciones a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites recurrente que deterioren el área de parqueo, o en todo caso, que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes, que hagan caso omiso a los llamados de atención

ARTÍCULO 14. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO 15. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los vehículos sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, alarmas o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 20 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia, se aplicarán las sanciones económicas estipuladas por el consejo.

Parágrafo. En caso de que, por el tamaño del vehículo y la moto, estos evidentemente sobrepasan el límite especificado, deberá adquirir en alquiler un nuevo parqueadero.

ARTÍCULO 16. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular, andenes y en áreas que determine la Administración. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo y las áreas de circulación.

Todos los vehículos deben ser parqueado en reversa para facilitar su evacuación en caso de emergencia.

Parágrafo: las motocicletas se deben parquear detrás de los vehículos para no obstaculizar la circulación, de igual forma las bicicletas deben de ir en la parte posterior pero suspendidas por el soporte adecuado.

ARTÍCULO 17. Los residentes deben informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones estipuladas en el Manual de Convivencia.

Teniendo presente que los vehículos autorizados pueden parquear tanto en la

celda del parqueadero privado el apartamento que lo autoriza o en su defecto en parqueaderos de visitantes debidamente delimitados para este fin.

ARTÍCULO 18. Todo vehículo deberá permanecer con las ventanillas y puertas perfectamente cerradas con seguro y/o alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior u objetos de valor. La copropiedad no se hace responsable por la pérdida de objetos, tanto de visitantes, como de residentes, dejados en el vehículo. En todo caso, el personal encargado de la vigilancia hará revisión e informará a los propietarios sobre tales eventos cuando sean evidentes, dejando constancia en la minuta, sin que esto signifique responsabilidad para la copropiedad.

Al ingresar a la PH es una conducta de seguridad, bajar la ventanilla para su identificación y reconocimiento.

La copropiedad no se hace responsable por las perdidas de los elementos al interior de los vehículos como tampoco por la perdida o daño en los cascos de las motos.

ARTÍCULO 19. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos al interior de la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración y los actores de dicho incidente deberán avisar a las autoridades de tránsito. En el caso de los daños ocasionados por menores de edad, los padres serán responsables por cualquier daño que ocasionen sus hijos por el incumplimiento de las normas descritas en este capítulo.

ARTÍCULO 20. Los daños que sufre el vehículo de un residente de la copropiedad fuera de la misma deberán ser reportados al portero de turno, para tener el control de los daños que realmente sucedan al interior de la copropiedad.

ARTÍCULO 21. Todo vehículo que sea conducido por una persona diferente a su dueño deberá ser debidamente autorizado en portería; de lo contrario se prohíbe la salida de dicho automóvil y será impedido por el personal de seguridad.

ARTÍCULO 22. No se permite a los propietarios, arrendar los parqueaderos a personas que no habitan en la propiedad.

SANCION:

Parágrafo 1. El incumplimiento de los deberes en los artículos 13-14-16-17 y 18 de este numeral, serán sancionados con multa de cinco (5) S.M.D.L.V, por evento.

Parágrafo 2. El incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 15 y 19, de este numeral, serán sancionados con multa de cinco (5) S.M.D.L.V, por mes.

Parágrafo 3. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 11 de este numeral, serán sancionados con multa de dos y medio (2.5) S.M.D.L.V, por evento.

CAPÍTULO III. PARQUEADEROS DE VISITANTES

ARTÍCULO 23. Los visitantes parquearán temporalmente su vehículo en las celdas demarcadas para tal fin en los pisos destinados para ellos identificados con la letra “V” de visitantes; el propietario del vehículo dejará los datos correspondientes en la portería. Para el caso de visitantes que permanecerán un día con su respectiva noche, es necesario que el propietario del inmueble avise previamente al personal de seguridad la fecha de ingreso y salida, los datos del vehículo y de su dueño. Es de anotar que el propietario a quien se visita se hace responsable de cualquier daño o pérdida que se pueda ocasionar.

Parágrafo: Cabe anotar que los vehículos de visitantes no podrán permanecer en la unidad más de un día con su noche; de ser así, se pasará a cobrar una multa por cada día de más que permanezca en los parqueaderos, y éste se verá reflejado en la factura de administración del apartamento visitado.

Parágrafo: Cualquier evento fortuito que impida cumplir esta norma debe ser informada a la administración de forma escrita.

ARTÍCULO 24. Las empresas que presten servicios de domicilios o de otra clase con funcionarios en moto o carro, en ningún caso podrán avanzar más allá de la portería, ni a los parqueaderos privados de la Unidad. Se considera excepción, los vehículos de servicio de salud o emergencias.

ARTÍCULO 25. Queda prohibido que los propietarios utilicen los parqueaderos de visitantes para su uso personal. Dado lo anterior, si el propietario supera la cantidad de vehículos permitidos para su parqueadero, deberá buscar otro lugar diferente al parqueadero de visitantes para tal fin.

SANCION:

Parágrafo 1. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 23, de este numeral, será sancionado con multa equivalente al valor de dos horas del S.M.D.L.V, por cada día adicional. El acumulado día podrá ser continuo o discontinuo en el mes.

Parágrafo 2. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 25 de este numeral se recibirá una notificación por los señores de vigilancia o administración, luego pasado las 2 horas de haberlo notificado se le enviara un llamado de atención garantizando el debido proceso , pasado el 2 llamado de atención será sancionado con un valor equivalente a cinco (5) S.M.D.L.V.

CAPÍTULO IV. ENTRADA Y SALIDA DEFINITIVA DE PROPIETARIOS O RESIDENTES

ARTÍCULO 26. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y deberá estar a paz y salvo con la Administración de la Unidad

ARTÍCULO 27. Todo propietario o residente que ingrese a habitar un inmueble está obligado a diligenciar la planilla de censo de población ante la Administración de la unidad o de quien hiciere sus veces, en el formato que para tal fin se encuentra dispuesto en la portería y debe ser dejado en sobre sellado para asegurar la confidencialidad de la información.

ARTÍCULO 28. El ingreso y salida de trasteos solo se podrá hacer en el horario establecido entre 8:00 a.m. y 5.00 p.m. de lunes a viernes; los sábados solo se podrá realizar entre las 8:00 a.m. y la 1:00 p.m.

ARTÍCULO 29. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, residente propietario o arrendatario será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente en la Administración o portería una suma equivalente a (5) S.M.D.L.V. aproximados a múltiplos de \$1.000, con lo que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por la Administración o de quien haga sus veces, en caso que la reparación cueste más dinero que el dejado como depósito, es la persona del trasteo la encargada de realizar el pago en su totalidad.

ARTÍCULO 30. El propietario o arrendatario es responsable por el cuidado de sus pertenencias durante el proceso de mudanza.

ARTÍCULO 31. El propietario o arrendatario debe traer el personal que necesite para la mudanza e informar en portería los nombres e identificación de estos.

Parágrafo. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 26 y 28 de este numeral, será sancionado con multa equivalente al 100% de una cuota de administración.

CAPÍTULO V. VISITANTES AL EDIFICIO

ARTÍCULO 32. Sólo ingresarán a la copropiedad los visitantes cuyo ingreso haya sido autorizado previamente por el respectivo residente mayor de edad a través del portero de turno; de lo contrario, el portero no permitirá el ingreso de ningún visitante sin autorización.

ARTÍCULO 33. El requisito de autorización es igualmente indispensable

para todas las personas visitantes habituales, familiares, empleadas domésticas, trabajadores temporales. Es decir, todo visitante deberá ser anunciado.

ARTÍCULO 34. Todo residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al copropietario, previa notificación por escrito y dos cotizaciones. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ARTÍCULO 35. No se permitirá el ingreso de visitantes autorizados por menores de edad, salvo constancia escrita del responsable del menor; en cuyo caso, el responsable del menor será garante por el ingreso y comportamiento de dichos visitantes.

ARTÍCULO 36. Los trabajadores temporales deberán registrarse diariamente, presentando un documento que lo identifique. Los porteros llevarán un registro escrito de este personal.

ARTÍCULO 37. No se permite que la empleada doméstica o persona encargada del apartamento autorice el acceso de visitantes mientras no estén sus patronos, salvo en los casos en que el residente mayor de edad lo autorice mediante comunicación escrita.

ARTÍCULO 38. En cualquier caso, la Administración y la copropiedad no asume responsabilidad alguna por la pérdida de objetos de los inmuebles.

ARTÍCULO 39. Los visitantes de tránsito deberán ser informados y registrados en portería.

CAPÍTULO VI. COMPORTAMIENTOS EN LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 40. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, porterías, pasillos, escaleras, cancha de la copropiedad, locales comerciales y en general en las zonas de circulación de la copropiedad.

ARTÍCULO 41. Los residentes y visitantes deben tener un comportamiento de un buen ciudadano, solidario con el entorno y los residentes de la copropiedad.

ARTÍCULO 42. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes y está prohibido para menores de edad.

ARTÍCULO 43. Con el fin de proteger el derecho promulgado en el Artículo 79 de la Constitución Política, que establece que, todas las personas tienen

derecho a gozar de un ambiente sano, **queda prohibido fumar en las zonas comunes como pasillos, piscina, gimnasio, parqueaderos, cancha de fútbol, salón social, al igual que en balcones de los apartamentos.**

ARTÍCULO 44. Las zonas de circulación deben permanecer libres ante una eventual emergencia, por lo que no se podrá obstaculizar el libre acceso y circulación de las zonas comunes con tapetes, materas, bicicletas, patines, ni cualquier objeto que obstaculice el tránsito normal.

Las bicicletas que sean guardadas en los parqueaderos deberán estar aseguradas al muro y de esta manera, evitar robos y accidentes

Parágrafo. La persona responsable de dichos objetos será informada por escrito de la falta al artículo anterior y deberá retirar de inmediato dichos elementos. En el caso de mostrar su reincidencia, será sancionada como lo estipula este manual y en cualquier accidente que el incumplimiento a la norma del Artículo 5 pueda generar, es de responsabilidad civil y penal de quien coloco dichos objetos en estos lugares.

ARTÍCULO 45. Queda prohibido sacar bafles fuera de los inmuebles.

ARTÍCULO 46. Los horarios para el uso de la cancha se estará publicando por parte de la administración.

ARTÍCULO 47. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal y el mencionado en los capítulos que especifiquen la zona común en cuestión.

SANCION:

Parágrafo. El incumplimiento a los deberes establecidos en los artículos 40-41-42-43-44-45-47. de este numeral, serán sancionados con multa de cinco (5) S.M.D.L.V. por cada infracción.

CAPÍTULO VII. ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 48. Cada residente es responsable de mantener el aseo que la Administración o sus delegados adelanten en la copropiedad, evitando ensuciar las paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, zonas húmedas, gimnasio y áreas verdes o jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo desde los balcones, dentro de la copropiedad y áreas comunes. Queda prohibido de manera expresa dejar residuos sólidos en zonas comunes. Igualmente, por seguridad, está prohibido arrojar colillas de cigarrillo por el shut de basuras

ARTÍCULO 49. Las basuras deben introducirse en bolsas medianas debidamente cerradas, depositadas en el shut de basuras que no superen el

diámetro del ducto de basuras.

ARTÍCULO 50. Debido a que los residuos sólidos destinados a reciclaje (plástico, papel, cartón o vidrio) no deben arrojarse por el shut, estos deben bajarse hasta el shut de basuras, para que el personal de aseo los disponga como debe ser, los horarios serán según la Circular de enero 2018 “todo el material reciclable, cartones, vidrio, envases sáquelo únicamente los martes, jueves y sábado entre las 6:00 a.m. y 8:00 a.m. y colóquelo en el cuarto de basuras”.

ARTÍCULO 51. El shut de basuras no está diseñado para arrojar palos de escoba, cajas de cartón, sombrillas, botellas de vidrio o plástico, material de construcción y escombros, pues pueden obstruir el shut, o en el peor de los casos romper la fibra de vidrio. En cualquier caso, de demostrarse quien fuere el responsable, deberá asumir el costo de los arreglos a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 52. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, zonas húmedas, gimnasio, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

ARTÍCULO 53. No se podrán colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios o mantener cajas y desorden en los balcones y garajes, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

ARTÍCULO 54. Evitar arrojar agua al momento de hacer aseo en los balcones o ventanas de los apartamentos, debido a que puede generar desorden a los pisos inferiores al de cada uno de ustedes.

ARTÍCULO 55. No está permitido colocar avisos, afiches, publicidad, carteles, cables ni ropa en las ventanas o balcones, así como en las puertas de acceso a los inmuebles ni fachadas. Únicamente se permitirá publicidad o avisos en las carteleras comunes, con previa autorización de la administración.

ARTÍCULO 56. Está prohibido utilizar las zonas comunes para pintar murales o algún tipo de objeto.

ARTÍCULO 57. No se permite podar, trasplantar o talar árboles de las áreas comunes, sin la debida autorización por escrito de la Administración y mucho menos sacar las plantas propias a las zonas comunes.

ARTÍCULO 58. Las zonas verdes, los árboles, el parque infantil, piscina, bancas, vidrios, lámparas, equipos de gimnasio, mesa de ping pong, mallas y todos los demás bienes comunes, son un patrimonio de ROMAZINO y, por tanto, deberán ser tratados con cuidado por todos los residentes y visitantes;

y todos los daños ocasionados por el maltrato o mal uso de los mismos, deberán ser pagados en su totalidad por el o los responsables; en caso de ser menores de edad o visitantes, deberán ser pagados por los padres de los menores.

ARTÍCULO 59. No se permite el cambio de color o forma de las fachadas, balcones, puntos fijos, en general, de cualquier estructura que modifique la estética o lenguaje constructivo de la copropiedad. En el caso de las puertas, si se va a hacer cambio de puerta por una de seguridad o blindada, se debe conservar las dimensiones, estilo y color del marco y puertas entregadas por la constructora.

SANCION:

Parágrafo 1. El incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59.

10 y 11, de este numeral, serán sancionados con multa del cinco (5) S.D.M.L.M.V., por evento.

Parágrafo 2. El incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 56, 57 y 58 de este numeral, serán sancionados con multa del cinco (5) S.D.M.L.M.V., por evento.

CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 60. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con la Ley 746 de julio 19 de 2002 y Código Nacional de Policía y Convivencia Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 que regula la TENENCIA Y REGISTRO DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS. La falta de Control por parte de sus dueños que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia en las faltas, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

Parágrafo 1. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades de la ciudad o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

Parágrafo 2. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar trailla, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes. Para conocimiento de todos los residentes, se extractan los Artículos 108-B y 108-C de dicha Ley.

“Artículo 108-B. (...) En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley.”

“Artículo 108-C. (...) En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas, el animal será decomisado por las autoridades de policía, y el propietario será sancionado del siguiente modo. multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios por no portar la traílla; multa de diez (10) salarios mínimos legales diarios por no portar el bozal en el caso de los ejemplares definidos en los artículos 108-E y 108-F y multa de quince (15) salarios mínimos legales diarios por no portar el respectivo permiso en el caso de los ejemplares definidos en los artículos 108-E y 108-F. En caso de concurrencia de las contravenciones, las multas se aplicarán independientemente. Los gastos por la permanencia del animal en las perreras que el respectivo municipio determine correrán por cuenta de su propietario, el cual podrá retirarlo provisto de los respectivos bozal y traílla, en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de decomiso. Si el propietario no lo retira en el plazo establecido, el ejemplar se declarará en estado de abandono y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico.”

ARTÍCULO 61. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes, de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 en su Artículo 108-D. Para conocimiento de todos los residentes extractamos el Artículo 108-D de dicha Ley.

“Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal.

Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días. La autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva.”

ARTÍCULO 62 . Los ejemplares caninos potencialmente peligrosos considerados por la ley 746 de 2002. Aquellos que presenten una o más de las siguientes características.

- a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- c) Perros 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, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

Parágrafo. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y los espacios públicos y al medio natural en general.

ARTÍCULO 63. Según el Artículo 108-H de la Ley 746 de 2002, los menores de edad no podrán ser tenedores de los ejemplares de que tratan los artículos 108-E y 108-F del capítulo 13 de dicha ley en las vías públicas, lugares abiertos al público y en las zonas comunes de edificios o conjuntos residenciales.

ARTÍCULO 64. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes duras de la unidad, como, por ejemplo, la zona de ingreso a la propiedad, jardines, los pasillos, corredores peatonales, ascensores, parqueaderos, entre otros. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor será informado de su falta y se hará responsable, limpiando y lavando la zona afectada, inclusive si es orina. De recurrir en la falta, será sancionado por el Consejo de Administración y denunciado ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 65. En caso de que la asamblea de copropietarios determine destinar una zona para la libre circulación de las mascotas, este será el único espacio de la unidad donde los animales podrán estar sin trailla. En el caso de las deposiciones fecales se aplican las mismas disposiciones contenidas en este capítulo y se deberán recoger. Deberá, así mismo, vigilarse el comportamiento agresivo de las mascotas para con otras mascotas.

ARTÍCULO 66. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica; notificando siempre el respectivo carné ante la Administración.

ARTÍCULO 67. Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes estipuladas en ninguna circunstancia, de ser así se entenderá como abandono animal y dicho comportamiento será denunciado ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 68. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, cancha, zonas húmedas, gimnasio, salón

social y terraza que comunica estas zonas.

ARTÍCULO 69. Los propietarios o responsables están obligados a adoptar las medidas necesarias para impedir que sus mascotas alteren la tranquilidad de los demás residentes, evitando siempre dejar solas las mascotas para que no generen ruidos excesivos e incómodos. Quien haga caso omiso a los comunicados escritos por parte de la Administración, podrá ser sancionado.

ARTÍCULO 70. Cuando los propietarios de mascotas no acaten las normas descritas en este manual de convivencia, exoneran a la copropiedad y a los organismos de dirección de la copropiedad de cualquier responsabilidad que se genere producto de dicho incumplimiento.

ARTÍCULO 71. Las personas que incumplan las normas descritas en este manual para la tenencia de mascotas serán informadas por escrito de la violación de la norma. En el caso de repetirse este comportamiento se hará acreedor a la multa que se derive de dicho comportamiento.

ARTÍCULO 72. En ningún caso se permite el tránsito de las mascotas por el área social de la copropiedad.

ARTÍCULO 73. La Administración tiene la facultad para solicitar en cualquier momento, el carné de vacunación de las mascotas, con el fin de prevenir cualquier tipo de incidente o responsabilidad contractual.

SANCION:

Parágrafo. El incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 3, 4, 7, 11, 12 y 15, de este numeral, serán sancionados con multa del 100% de una cuota de administración mensual, por mes.

CAPÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 74. Queda prohibida la fijación de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. El material de propaganda que se desee distribuir por parte de un residente o de un visitante, deberá ser dejado en portería; en ningún caso se permitirá repartir propaganda puerta a puerta.

ARTÍCULO 75. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes, con excepción de aquellos a los que se les autorice el ingreso por parte de la persona que utilizará sus servicios.

Parágrafo. Quién ingrese le queda prohibido repartir propaganda al interior de la unidad, a menos que le sea solicitada por los habitantes, quienes se harán responsables del comportamiento de dicha persona.

ARTÍCULO 75. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido en el Artículo 2 del Capítulo X, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva.

ARTÍCULO 76. Está permitida la realización de reuniones sociales en los apartamentos, siempre y cuando se tengan en consideración los preceptos planteados en el anterior Artículo, como son límites de ruido, sonoridad y percusión, que deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos.

Parágrafo. Horario para las reuniones de Domingo a jueves hasta las 10.00 pm y viernes, sábado y Domingo antes de lunes festivo hasta las 12.00 am. Si las reuniones sobrepasan los horarios o se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva.

ARTÍCULO 77. Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los ronderos y administración a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.), que se entregará a los padres de los menores de edad.

ARTÍCULO 78. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente, indicando el sitio de donde viene y que cuando se dirija a varios inmuebles, deberá anunciarse a todos. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

ARTÍCULO 79. En el caso de los servicios a domicilio, un residente mayor de edad debe autorizar su ingreso, y será tomado en calidad de invitado de dicho residente (Artículo 1 y 3 del Capítulo V); luego de ser anunciado y autorizado; el portero tomará nota en el libro de minutas de la portería el número del inmueble hacía donde se dirige, quien autoriza su entrada, de que empresa viene, nombre del domiciliario y número de documento de identidad.

Parágrafo 1. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 75, de este numeral, serán sancionados con multa de dos y medio (2.5) S.M.D.L.V.50% por mes.

Parágrafo 2. El incumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 74- y 77 de este numeral, serán sancionados con multa de cinco (5) S.M.D.L.V., por mes.

CAPÍTULO X. REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 80. El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días hábiles a la Administración, exceptuando los casos de urgencia evidente. En todos los casos el residente o quien haga sus veces será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTÍCULO 81. Los arreglos en los inmuebles se podrán ejecutar de lunes a viernes de 8.00 a.m. a 5.00 p.m., sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. **Está prohibido realizar reparaciones en días domingo y 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.

Parágrafo 2. Los escombros deberán recogerse en bolsas y el responsable de la obra se encargará de botarlos a la mayor brevedad posible, sin que este tiempo supere cinco días máximo, luego de finalizar la obra. No debe utilizar para tal efecto el cuarto de basuras, ni los parqueaderos o balcones.

Parágrafo 3. Queda prohibido botar por los desagües sustancias químicas como disolventes de pinturas y estucos.

Parágrafo 4. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de zonas comunes, al igual que de su limpieza.

ARTÍCULO 82. La persona que efectúe la obra deberá responder económicamente por la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra. En caso de negarse a pagar, estos daños serán valorados y facturados por la Administración al propietario, previa notificación por escrito y una cotización.

ARTÍCULO 83. Según el Artículo 18, Numeral 2, Capítulo V de la Ley 675 de 2001, es obligación de los dueños de bienes privados ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la urbanización 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. En otras palabras, está obligado a reportar los daños internos que no sean visibles por la Administración desde el exterior para llevar control de las zonas comunes.

Parágrafo. En caso de omisión por parte del responsable a las observaciones y oficios enviados, se podrá adelantar el proceso en inspección.

ARTÍCULO 84. La negligencia en el reporte de trabajos o reparaciones efectuadas por un copropietario sin la debida autorización de la asamblea y curaduría será suficiente para exigir la restitución inmediata de la construcción a su estado inicial, sin perjuicio alguno para la Administración o la urbanización.

ARTÍCULO 85. No se permite realizar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como, derivación de muros estructurales, excavaciones, sótanos y demás, sin la debida autorización de la asamblea y la curaduría, previa evaluación de un perito experto.

ARTÍCULO 86. No se permite utilizar los parqueaderos para labores previas a la construcción, ejemplo, preparar mezclas, cortes de madera, entre otros.

Parágrafo 1. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 2, de este numeral, será sancionado con multa del 100% de una cuota de administración mensual, por mes.

Parágrafo 2. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 8, de este numeral, será sancionado con multa del 50% de una cuota de administración mensual, por mes.

CAPÍTULO XI. DEL ASCENSOR

ARTÍCULO 87. Los ascensores cuentan con una botonera en cada piso. El usuario debe oprimir moderadamente y una sola vez, el botón que indica la dirección del viaje, es decir, subir o bajar.

Parágrafo. No oprima los dos botones a la vez, pues hace que el ascensor realice una parada innecesaria, con el consiguiente consumo de energía y desgaste de partes y demora en su uso por parte de otros usuarios.

ARTÍCULO 88. Elija solo el piso al cual desea viajar y oprima de manera normal el respectivo botón.

ARTÍCULO 89. Cuando se someten las puertas a permanecer abiertas durante un tiempo mayor al prudencial, el ascensor activa una señal sonora indicando que se le está dando un uso inadecuado al ascensor. Recuerde evitar demoras innecesarias, pues hay otras personas que necesitan usarlo.

ARTÍCULO 90. Los ascensores disponen de dispositivos que impiden que el ascensor arranque con sobrecupo, evitando el cierre de las puertas y activando una alarma sonora. La operación se normaliza, cuando sale una o más

personas.

ARTÍCULO 91. El sistema cuenta con un intercomunicador que suena en la portería, advirtiendo al personal de la unidad para que acuda a la evacuación de las personas atrapadas. En cualquier caso, conserve la calma y antes de llevar a cabo cualquier operación de rescate corte el suministro de energía del ascensor del break principal, pues si el ascensor arranca mientras se está realizando la salida de personas pueden ocurrir lesiones graves, como desmembramientos o incluso la muerte.

ARTÍCULO 92. En caso de presentarse un corte de energía, el ascensor cuenta con sistemas de intercomunicación e iluminación alimentados por baterías recargables, que entran en operación durante un tiempo aproximado de tres horas y media.

ARTÍCULO 93. No está permitido jugar en los ascensores. Los niños que sean sorprendidos jugando en éstos y que ocasionen algún daño o accidente, sus padres serán responsables por los perjuicios causados.

ARTÍCULO 94. Cuando su mascota viaje con usted, por ningún motivo permita que las personas que viajan con usted sean incomodadas con su presencia. En ningún caso su mascota debe viajar sola en el ascensor.

ARTÍCULO 95. Evite recostarse o poner objetos sobre la puerta del ascensor o los espejos.

ARTÍCULO 96. Asegúrese que los rieles por donde corren las puertas siempre estén libres de material de construcción o basuras que puedan afectar el funcionamiento normal de las puertas del ascensor.

ARTÍCULO 97. Garantice siempre que al momento de su viaje en el ascensor se cumpla con la capacidad máxima y peso exigido para el buen funcionamiento de este.

ARTÍCULO 98. Para ingresar a los ascensores las personas deben estar completamente secas luego de hacer uso de las zonas húmedas.

ARTÍCULO 99. Para los trasteos es obligatorio el uso y el cuidado del protector del ascensor, en caso de no hacerlo y generar algún daño físico en el ascensor, el causante de este daño deberá responder económicamente por el respectivo arreglo.

CAPÍTULO XII. LOS CARROS PARA MERCADO

ARTÍCULO 100. Los carros de mercado son única y exclusivamente para facilitar la entrada de los paquetes livianos del mercado que está disponible al

ingreso de las torres.

ARTÍCULO 102. Será sancionado con las multas que estipula este manual a todo aquel que lo utilice para cargar objetos pesados, escombros, materiales de construcción o basura.

ARTÍCULO 103. Cuando termine de usar el carro de mercado, el usuario deberá devolverlo inmediatamente al sitio dispuesto para él.

ARTÍCULO 104. Será sancionado todo aquel que deje el carro de mercado en el ascensor, puntos fijos o cualquier otro lugar distinto al destinado para su almacenaje.

ARTÍCULO 105. Será sancionado todo aquel que utilice el carro de mercado para jugar.

ARTÍCULO 106. Los daños ocasionados a los carros de mercado por maltrato serán cobrados al responsable de esto.

Parágrafo. La sanción económica estipulada por el incumplimiento de los artículos de este capítulo será equivalente al 25% de una cuota de administración.

CAPÍTULO XIII. DEL SALÓN SOCIAL

ARTÍCULO 107. El Salón Social podrán ser alquilados a cualquier propietario o residente de la copropiedad que se encuentre al día en el pago de la Administración, previa reserva de estos con anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o lúdico.

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

ARTÍCULO 108. Para hacer uso del salón Social se deberá cancelar en la cuenta bancaria que la administración designe y a nombre de la copropiedad, una suma de dinero estipulada por el Consejo de Administración. También se debe dejar un depósito, valor que también estipula el consejo de la administración y la administración, para sufragar cualquier daño que se ocasione, que de no suceder será devuelto una vez entregue nuevamente el espacio en mención.

Los horarios de uso de este espacio son los estipulados por la administración y el consejo de administración.

ARTÍCULO 109. El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga de los mismos, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 110. Quien alquile el salón social autoriza a la Administración o a quien haga sus veces, para suspender la energía del salón social, si las reuniones se prolongaran por fuera de estos horarios y no se hiciera caso a los llamados de atención para que la reunión se termine, sin perjuicio alguno para la administración, por los daños que se pudiera ocasionar sobre aparatos eléctricos o electrónicos.

ARTÍCULO 111. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de personas externas a la unidad. Únicamente será alquilado para eventos organizados por los residentes de la unidad.

ARTÍCULO 112. Los elementos que no hagan parte del mobiliario del salón social deberán ser retirados inmediatamente se termine el evento o en su defecto antes del mediodía del día siguiente o hasta una hora antes en el caso de que esté reservado para el día siguiente.

Parágrafo. En caso de no hacer el retiro de los muebles y enseres en el término fijado anteriormente, la Administración los trasladará a otro lugar con el debido cuidado, pero sin asumir ninguna responsabilidad por el deterioro, hurto o hurto calificado; en cualquier caso, el responsable de los enseres, bienes e inmuebles acarreará con los costos de dicho traslado.

ARTÍCULO 113. El salón social será entregado a la persona que lo reserve en perfectas condiciones de aseo y en esa misma medida será recibido. En caso de que la persona no lo asee, el depósito será dispuesto para dicho fin.

ARTÍCULO 114. La reserva y alquiler del salón social siempre deberá estar respaldada por una persona responsable mayor de edad.

ARTÍCULO 115. Se prohíbe perforar paredes y/o techo, utilizar siliconas o cintas o cualquier otro tipo de pegantes que dañen la pintura.

ARTÍCULO 116. Los equipos de sonido o la música utilizada en los eventos deben estar a un volumen moderado, para que no perturbe la tranquilidad de los demás residentes. El incumplimiento a lo antes establecido le quitará el derecho a utilizar estos espacios durante un año siguiente.

CAPITULO XIV. ZONA HUMEDA

ARTÍCULO 117. La Piscina tiene una capacidad máxima de cuarenta (44 adultos y 9 niños) personas

Parágrafo. Los residentes sin excepción, que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán hacer uso de la zona húmeda.

ARTÍCULO 118. El horario de uso de la piscina el previamente establecido por el consejo de administración y la administración, la piscina estará cerrada los lunes o martes después de festivo, por temas de mantenimiento.

Parágrafo. Los visitantes deberán estar acompañados siempre por al menos un propietario, el numero de visitantes por apartamento no podrá ser mayor de dos personas por día.

ARTÍCULO 119. DEBERES Y OBLIGACIONES

- a. Es indispensable el uso del gorro y traje de baño en lycra o pantaloneta impermeable.
- b. Antes de ingresar a la zona húmeda debe ducharse completamente.
- c. Toda persona debe hacer uso del Lavapiés antes de ingresar a la piscina.
- d. Antes de entrar a la piscina visualice los elementos salvavidas.
- e. Solo se permite el uso de bronceadores, cremas y cosméticos en los solárium, **NO** en la piscina ya que ocasiona daños en los filtros, por lo tanto, debe ducharse antes de ingresar a la piscina.
- f. No se permite el uso de la piscina con heridas abiertas o sin curar.
- g. Las personas que sufran problemas cardíacos o de otra índole, deberán informar al encargado de la zona húmeda.
- h. Ninguna persona debe nadar cuando este demasiado acalorada o hace demasiado frío, o no se sienta bien.
- i. No se debe correr en la piscina, pues se puede correr el riesgo de resbalarse.
- j. Al salir de la zona húmeda se deben secar antes de usar otras zonas comunes como por ejemplo el ascensor.
- k. En caso de tormenta eléctrica se suspenderá el servicio.

Parágrafo. El incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 5, de estos numerales: a, b, e, f, g, y k serán sancionados con multa del 50% de una cuota de administración mensual, por evento.

ARTÍCULO 120. PROHIBICIONES

- a) Queda prohibido escupir, sonarse la nariz o contaminar de alguna u otra forma el agua de la piscina.
- b) Fumar, consumir alimentos o bebidas alcohólicas.
- c) Ingresar joyas o accesorios que puedan causar lesiones a otras personas.
- d) Baño de animales y/o permanencia en la zona húmeda.
- e) Aparatos eléctricos en la piscina.
- f) Ingresar a la piscina bajo efectos del alcohol.

- g) Juegos bruscos, peleas y empujones.
- h) Utilizar vasos, botellas de vidrio, objetos punzantes.
- i) Masticar chicle dentro de la piscina.
- j) El uso de juguetes no aptos para piscinas.
- k) Consumir alimentos y bebidas diferentes a las usadas para hidratación, con excepción de las zonas designadas para tal efecto, no podrán consumirse dentro de la zona húmeda.
- l) Lanzarse desde cualquier sitio aledaño a la misma (muros, sillas, entre otros).
- m) Personal adulto diferente al que acompaña a los niños menores de edad en la piscina para niños.
- n) Personas mayores de 12 años en la piscina de los niños, excepto si están al cuidado de los niños que disfrutan este espacio.

Parágrafo. El incumplimiento de las prohibiciones establecidas en el artículo 6, de los numerales: a, b, d, f, g, h, j, k, i, m y o serán sancionados con multa del 50% de una cuota de administración mensual, por evento.

Parágrafo. La propiedad horizontal **ROMAZINO**, la Administración y el Consejo de Administración; no serán responsables frente a algún accidente y/o inconveniente que suceda con algún menor de edad que no se encuentre acompañado por un adulto responsable o por alguna acción que vaya en contra o en desacato de lo estipulado en los artículos 5 y 6 de este capítulo.

ARTÍCULO 121. Los menores de 12 años podrán hacer uso de las zonas húmedas, sólo en compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 122. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas, deben abstenerse de utilizar la piscina.

CAPÍTULO XV. PARQUE INFANTIL

ARTÍCULO 123. El parque infantil solamente deberá ser utilizado por niños menores de doce (12) años.

ARTÍCULO 124. Los niños deberán estar al cuidado de un adulto responsable.

ARTÍCULO 125. De los niños invitados que los usen, son responsables los residentes que los hayan invitado.

ARTÍCULO 126. La copropiedad no asume ninguna responsabilidad por los accidentes que pudieran ocurrir por el incumplimiento de esta normatividad.

ARTÍCULO 127. Los daños generados por el uso inadecuado de los juegos

serán sufragados por los responsables del menor o de los adultos o jóvenes causantes del daño de manera inmediata.

ARTÍCULO 128. El portero y/o rondero de turno o empleado de oficios varios podrá retirar de la zona al niño que haga mal uso de los juegos.

ARTÍCULO 129. Los niños presentes en un evento en el salón social podrán hacer uso del parque infantil, entendiéndose que los adultos responsables del evento harán respetar el uso equitativo del espacio por los niños invitados y no invitados al evento residentes de la unidad.

ARTÍCULO 130. En ningún caso se aceptará el maltrato de un adulto o un joven a un menor en esta zona y la persona responsable de dicho abuso, será castigada de manera ejemplar.

CAPÍTULO XVI. GIMNASIO

- a. El gimnasio prestará sus servicios en los horarios que el consejo de administración y la administración designen, el usuario debe revisar el estado de las máquinas antes de utilizarlas y reportar cualquier anomalía que encuentre, ya que, deberá responder por todo daño que aparezca inmediatamente termine su rutina.
- b. El gimnasio es para uso exclusivo de los propietarios y residentes, sin embargo, está permitido el ingreso ocasional con un invitado, pero siempre en presencia del residente o propietario.
- c. Todo usuario deberá presentarse con ropa deportiva, tenis y toalla.
- d. El uso del gimnasio se hace bajo la responsabilidad de cada usuario.
- e. Se deben respetar los espacios reservados para la utilización de cada uno de los equipos deportivos.
- f. Para hacer uso del gimnasio, debe estar a paz y salvo con las cuotas de administración.
- g. Después del uso de cualquier aparato, el usuario deberá dejarlo limpio y seco, por lo que es obligatorio el uso de una toalla individual para tales efectos.
- h. Se prohíbe hacer uso indebido de los equipos o de las instalaciones del gimnasio que causen deterioro del mismo.
- i. En el caso del área del peso libre, el usuario deberá regresar al lugar asignado el equipo que utilice (mancuernas, pelotas, barras, etc.)
- j. El gimnasio deberá contar con elementos de primeros auxilios.
- k. Se prohíbe en el gimnasio la venta o suministro de medicamentos, drogas, sustancias que contengan principios activos que modifiquen el rendimiento físico o acciones sobre el organismo y no estén autorizados por la ley.
- l. Queda prohibido introducir maletas, mochilas o bolsas, de peso libre o integrado o equipos cardiovasculares al área del gimnasio.
- m. En horas pico y según lo determine La Administración, se restringe el uso

de las máquinas a 30 minutos, por usuario.

- n. No se permite la entrada al área del gimnasio de acondicionamiento físico a usuarios menores de 12 años por motivos de salud (presentar tarjeta de identidad).
- o. Se prohíbe fumar dentro del gimnasio o en sus zonas aledañas.
- p. El Consejo de Administración queda facultado para amonestar a los usuarios que incurran en conductas negativas y/o antideportivas en el gimnasio, o cuando omita las disposiciones que se establecen en este reglamento.
- q. El uso de reproductores de música, sólo se podrá hacer con audífonos.
- r. Se prohíbe el ingreso a los usuarios que tengan enfermedades infecciosas, heridas abiertas o algún tipo de sangrado.
- s. Salvo en el caso de prácticas deportivas dirigidas, queda prohibido correr en el área de pesas, así como la participación en juegos bruscos.
- t. No se permite ingresar con mascotas al área del gimnasio.
- u. Se prohíbe ingresar al gimnasio bajo el efecto de sustancias alcohólicas o psicoactivas.
- v. Los usuarios del gimnasio lo harán bajo su responsabilidad y exoneran al Edificio de cualquier reclamación por accidentes sufridos en actividades realizadas en él, así como por los traumas y quebrantos de salud que puedan presentarse.
- w. Todo usuario del gimnasio debe acatar las normas de uso, que incluye hacer el debido proceso de registro de ingreso y notificar el retiro del espacio físico.
- x. El personal de seguridad debe revisar el área para constatar el buen estado de este y sus elementos.

CAPÍTULO XVII. SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 131. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad.

- a) Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- b) Todo paquete de tamaño considerable o artículos de valor que salgan de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor del apartamento visitado.
- c) Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, computadores portátiles, sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres o el adulto mayor responsable.
- d) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes de tamaño considerable o artículos de valor sin ser autorizadas por los propietarios.

- e) Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del residente.
- f) Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios, mientras no sean autorizados de forma escrita y nunca verbal.
- g) El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera, los propietarios tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- h) El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- i) El personal de portería no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- j) El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para la venta o arriendo, ni conservar las llaves de este en la portería.
- k) El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia dispondrá su colocación en la portería, para posteriormente, ser reclamada por el destinatario, quien deberá recogerla personalmente en la portería.
- l) Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese, será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe. En todo caso se debe evitar dicho comportamiento para no perjudicar al personal adscrito a la copropiedad.
- m) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control de paquetes grandes con los que no hayan ingresado al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros), a menos que logren demostrar su pertenencia.
- n) El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad, de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- o) Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante, tanto a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
- p) El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta, en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida en este manual.
- q) El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

- r) El personal de vigilancia informará de la salida fuera de la copropiedad de los niños menores de 12 años solos o en compañía de otros menores o de un adulto mayor diferente a las personas adultas con las cuales reside.
- s) Queda prohibido dejar paquetes en portería más de 12 horas, la copropiedad no asume responsabilidades por los mismos.
- t) Queda estrictamente prohibido las visitas en la portería de residentes, visitantes y del personal de seguridad y oficios varios.
- u) Los conductores que tengan vehículos con vidrios polarizados deben de bajar los vidrios antes de ingresar al edificio con el objetivo de ser identificados por los porteros por medidas de seguridad.

ARTÍCULO 132. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario o residente. En situaciones que por cualquier circunstancia el teléfono virtual no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado en forma escrita o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ARTÍCULO 133. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso a la urbanización.

ARTÍCULO 134. Se debe dar prioridad al uso de las telecomunicaciones de la portería para el fin al cual se destinó, por lo que se debe moderar su uso para fines personales.

ARTÍCULO 135. Los propietarios, residentes y visitantes deberán acatar con respeto y pertinencia las observaciones o llamados de atención que los vigilantes les realicen en relación con las normas de seguridad y convivencia presentadas en todo el desarrollo de este documento.

CAPÍTULO XVIII. FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 136. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.

ARTÍCULO 137. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ARTÍCULO 138. En ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ARTÍCULO 139. Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

CAPITULO XIX. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 140. Los residentes propietarios o arrendatarios se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la copropiedad (ver reglamento de propiedad horizontal).

ARTÍCULO 141. Ocasionar daños, sustraer o destruir herramientas, equipo o maquinaria destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 142. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 143. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general, a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos, para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo, no los perjudique.

CAPÍTULO XX. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO O VIOLACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 144. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios o residentes de los bienes privados, previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente Manual de Convivencia, tendrá como efecto la imposición de las sanciones que el Consejo de Administración estime convenientes, sin perjuicio de las de orden judicial o policivo que sean aplicables.

ARTÍCULO 145. Los organismos encargados de vigilar, controlar, y velar por el cumplimiento de lo estipulado en este manual son: El Consejo de Administración, El Comité de Convivencia (si existiera), La Administración, los porteros y el personal de oficios varios.

ARTÍCULO 146. Las violaciones al presente manual se registrarán en la portería en el Cuaderno de Novedades y se informará a través de comunicación escrita a dos copias, original para el responsable del hecho o de sus invitados o en su defecto, para el representante legal del menor infractor y copia para la Administración. En caso de que el responsable no acepte firmar la copia del comunicado, se deberá contar con la asistencia y testimonio de un testigo que respalde la información. Una vez llevado a cabo este proceso, en el caso de los arrendatarios, se deberá comunicar por escrito al responsable que el propietario comunique, cumpliendo con el Artículo 8 del Capítulo I, la copia que certifica que el infractor ha sido comunicado de su falta y de la eventual sanción, en el caso de que haya lugar.

ARTÍCULO 147. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS.

En el evento de retardo en el pago de obligaciones en dinero, como las relativas a cuotas de administración, cuotas extras, multas, entre otras. Las sanciones serán las siguientes.

- a) Causación de intereses de mora de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal de **ROMAZINO**, salvo cuando la asamblea de copropietarios determine un porcentaje diferente.
- b) Imposición de sanciones previstas en la ley, cuando el retardo en el pago se mantenga por más de tres meses, sin perjuicio de la acusación de los intereses moratorios.
- c) El pago de la Administración debe hacerse dentro del mes corriente, nunca mes vencido y deberá hacerse llegar la consignación dentro del mes, para poder asentar el pago y facturar correctamente el siguiente mes, si el pago no fuera reportado dentro del mes; de lo contrario la Administración y el Consejo de Administración no asumirán reclamos.
- d) Cuando se abona parcialmente a un saldo pendiente, este se aplica de la siguiente forma:
 - Honorarios jurídicos profesionales pre jurídicos y jurídicos.
 - Multas a cargo del infractor
 - Intereses de Mora
 - Pago de obras a cargo del propietario efectuadas por el Edificio.
 - Pago de cuotas extraordinarias, si existe obligación de pagarlas o solidaridad en ellas.
 - Pago de cuotas ordinarias comenzando por la más antigua.
- e) Cuando el inmueble se encuentre en mora en la cuota de administración y antes de vencerse otra cuota o cualquier sanción, se enviará carta al propietario advirtiéndole sobre la mora e invitándolo a acercarse y a hacer un acuerdo de pago, si fuere el caso y debiendo firmar el recibo de esta. En el caso de negarse a firmar la comunicación, se contará con la presencia y testimonio de un testigo que avale la no aceptación del comunicado. De esta manera quedará entendido el proceso pre-jurídico, después del cual, se adelantará el proceso jurídico, si la deuda persiste.
- f) Después de la tercera cuota de administración vencida deberá pasar la cuenta a cobro jurídico, sin necesidad de dar aviso al propietario, el cual deberá asumir gastos de proceso y honorarios de los abogados.
- g) Cobro jurídico cuando no hay conciliación alguna.
- h) La lista de deudores podrá entregarse a los residentes de la copropiedad bajo el entendido de que la sentencia T-228 de 1994 no se viola el derecho al buen nombre, pues *“El derecho al buen nombre no es gratuito. Por su misma naturaleza, exige como presupuesto indispensable el mérito, esto es, la conducta irreprochable de quien*

aspira a ser su titular y el reconocimiento social del mismo. En otros términos, el buen nombre se adquiere gracias al adecuado comportamiento del individuo, debidamente apreciado en sus manifestaciones externas por la colectividad. Lo anterior implica que no está en posición de reclamar respeto y consideración a su buen nombre quien ha incurrido en actos u omisiones que de suyo generan el deterioro del concepto general en que se tiene al interesado. Así, el que incumple sus obligaciones y persiste en el incumplimiento se encarga él mismo de ocasionar la pérdida de la aceptación de la que gozaba en sociedad y no puede, por tanto, aspirar a que se lo reconozca públicamente como persona digna de crédito” ni el derecho a la intimidad, pues. “No puede alegar desconocimiento o vulneración de su buen nombre quien, por su conducta -en este caso la mora en el pago de las cuotas de administración- da lugar a que se ponga en tela de juicio su credibilidad. En este aspecto debe resaltarse que la lista fijada en el conjunto habitacional fue apenas el resultado objetivo y cierto de que algunos de los obligados por las normas comunes habían venido incumpliendo y dando lugar a las sanciones consiguientes. En cuanto hace al derecho a la intimidad de los accionantes, no fue violado ni amenazado por el acto de la Administración, ya que la citada lista no fue divulgada al público en general, sino que se circunscribió a los habitantes de la copropiedad, quienes evidentemente tenían interés en conocer los nombres de aquellos que, en perjuicio de la comunidad, venían incumpliendo sus obligaciones para con ella.”

ARTÍCULO 148. POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

En el evento de incumplimiento de las obligaciones e infracciones a cargo de los propietarios en virtud de un acto o hecho suyo o de las personas por las que responde, las sanciones serán las siguientes.

- a) Se enviará carta a todos los propietarios de **ROMAZINO** de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor en la fecha de su imposición, las que en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor.
- c) Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales como uso de parqueaderos comunes, ingreso de domicilios, piscina, servicio de taxi, portería, etc., para todos los residentes del apartamento, aunque sea un solo miembro el que incumpla con alguna de las normas estipuladas en este manual, por el tiempo que el Consejo de Administración determine, que en todo caso no podrá ser superior a tres (3) meses contados a partir de la

notificación.

ARTÍCULO 149. VIGENCIA

El presente Manual de Convivencia entrará a regir inmediatamente luego de su publicación y deja sin efecto las disposiciones que le sean contrarias.

CAPÍTULO XXI. FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 150. La Asamblea General de Copropietarios autoriza al Consejo de Administración a modificar, adicionar, ajustar o eliminar las normas escritas en este manual para adaptarse a nuevas disposiciones o las tendientes a mejoras en la convivencia de la copropiedad.

ARTÍCULO 151: el consejo de administración es quien aprueba las sanciones estipuladas en el manual de convivencia.

Dado en la Estrella, a los 25 días del mes de noviembre de 2021

Consejo de Administración

Administración