URBiS APARTAMENTOS 48

MANUAL DE CONVIVENCIA



"Para lograr una buena convivencia es fundamental el respeto y la tolerancia entre las personas."

2021

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	**3**
PRINCIPIOS	**4**
CAPÍTULO I	**5**
DISPOSICIONES GENERALES	**5**
CAPÍTULO II	**6**
NORMAS DE CONVIVENCIA	**6**
CAPÍTULO III	**12**
ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS	**12**
CAPÍTULO IV	**13**
REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS	**13**
CAPÍTULO V	**16**
TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	**16**
CAPÍTULO VI	**18**
DE LA DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PRIVADO	**18**
CAPITULO VII	**18**
DEL USO DE LA PISCINA	**18**
CAPITULO VIII	**21**
SEGURIDAD Y SANA CONVIVENCIA	**21**
CAPITULO IX	**24**
COMITÉ DE CONVIVENCIA	**24**
CAPITULO X	**27**
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO	**27**
CAPITULO X	**32**
DISPOSICIONES FINALES.	**32**

PRESENTACIÓN

El presente Manual de Convivencia es un documento al servicio de la comunidad del **Edificio Multifamiliar Urbis 48 – Propiedad Horizontal**, donde se puntualiza las actuaciones y procedimientos que debemos observar los residentes, propietarios, arrendatarios, visitantes y/o futuros adquirentes a cualquier título) que permite regular los derechos, deberes y obligaciones de los propietarios, arrendatarios, visitantes y trabajadores o empleados.

Creado con el objetivo de proteger la seguridad y calidad de vida, alcanzar un goce tranquilo de bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio, en busca de lograr una convivencia sana y pacífica sin que nadie ejerza ninguna acción que perturbe la tranquilidad o el uso delos bienes de la Copropiedad, por tal motivo, este Manual es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, personal de servicio y todos aquellos que a cualquier título usen o disfruten de los bienes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, por lo tanto deben conocer su contenido.

A la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social, este Manual es la herramienta para propender por una mejor calidad de vida de todos los residentes del **Edificio Multifamiliar Urbis 48 - Propiedad Horizontal**, en un entorno seguro, tranquilo, cordial, armonioso y solidario, que redunde en una sana convivencia, en el entendido de que la acciones de cada uno afectan a los demás y que nuestra conducta debe contribuir al fortalecimiento de las relaciones de la buena comunicación y del buen trato en general.

El Manual de Convivencia estará a disposición de todos los Copropietarios(as) en la Administración, así, de esta manera, todos podrán conocer su contenido en detalle y tener claridad sobre el mismo.

Atentamente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

“La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes el cumplimiento de normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Para lograr una buena convivencia es fundamental el respeto y la tolerancia entre las personas.”

PRINCIPIOS

El presente Manual de Convivencia del **Edificio Multifamiliar Urbis 48 - Propiedad Horizontal**., se rige por los siguientes principios:

- **IDENTIDAD**: Se adoptan los símbolos de cooperación, solidaridad, responsabilidad, civismo, tolerancia, integración y responsabilidad social.

- **CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL**: Implica mantener relaciones de respeto y cordialidad entre todos los habitantes del **Edificio Multifamiliar Urbis 48 - Propiedad Horizontal**., acatando las normas establecidas en el presente manual.

- **RESPETO POR LA DIGNIDAD HUMANA**: Todas las actuaciones de los residentes y visitantes deberán estar enmarcadas dentro de los parámetros establecidos como derechos y obligaciones derivados de este manual, Todos los integrantes de los órganos de Administración y el personal por ellos contratados, deberán en todo caso acatar las normas de convivencia, y merecen ser tratados de la misma manera por los propietarios y residentes del Conjunto.

- **ESPECIAL CUIDADO DE LOS NIÑOS, JÓVENES, ADULTOS MAYORES, PERSONAS CON LIMITACIONES FÍSICAS Y MUJERES EN EMBARAZO**: Los niños menores de 10 años, los adultos mayores y las personas con limitaciones físicas siempre deberán estar acompañados por un adulto responsable y merecen todo respeto y prelación dentro de la Unidad.

- **DERECHO AL DEBIDO PROCESO**: Las actuaciones de los órganos de dirección tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, deben sujetarse al debido proceso, el derecho de la defensa, la contradicción y la impugnación.

- **RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL**: Comienza por el buen trato a nuestros colaboradores de servicios de seguridad, aseo, mantenimiento y administración, así como para todas las personas que nos visitan. De igual manera se debe actuar con responsabilidad siguiendo conductas protectoras del medio ambiente y prácticas de reciclaje, siguiendo los lineamientos del Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos que rige de manera legal.

- **LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR**: En toda decisión deberá prevalecer la concertación buscando siempre el beneficio colectivo de todos los residentes.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. Fundamento legal: Las normas de convivencia están contenidas en la Constitución Política, leyes, decretos, Código Nacional de Policía y Convivencia, circulares y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y en especial, las contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rigen para el **Edificio Multifamiliar Urbis 48.**

Artículo 2°. Aplicación y efectos: Las normas establecidas en este Manual de Convivencia se aplican a todos los copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, personal de servicio y todos aquellos que a cualquier título usan y gozan de los bienes del **Edificio Multifamiliar Urbis 48**.

Artículo 3°. Definiciones: para efectos del presente Manual siempre que se refiera al residente, se hará alusión a la persona que vive en la unidad privada ya sea propietario, arrendatario u otro.

Propietario: Persona que figure como dueño de la unidad privada según la escritura del respectivo inmueble.

Copropietario: Se refiere a quien es propietario de una cosa juntamente con otra u otras personas. Al existir bienes comunes hay derechos compartidos en propiedad colectiva sobre las áreas comunes de toda la construcción.

Arrendatario: Persona que ostenta un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o firma arrendadora que represente al propietario.

Familiares de residentes: Personas que conforman las unidades familiares residenciadas en el **Edificio Multifamiliar Urbis 48**, acreditadas por el residente o arrendatario en los formularios de residentes registrados en la Administración.

Invitados: Personas que por invitación de los residentes se alojen en su apartamento por un periodo superior a un día.

Personal de servicios: Persona que temporalmente presta un servicio al propietario o residente en el área privada, tales como servicio doméstico, servicios paramédicos, de enfermería permanente o por días, obreros particulares, niñeras, conductores, escoltas, técnicos o profesionales de diferentes áreas.

Visitantes no residenciados: Son la o las personas que acuden en calidad de visitantes y que en el momento de ingresar requieren previa autorización verbal del residente.

Convivencia: Es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

Mudar: Trasladarse del lugar en que reside o trabaja a otro.

Vehículo: Medio de transporte de personas o cosas. Esto incluye para este manual: bicicletas, triciclos, patinetas, segways, monopatines, entre otros, y automotores como: carros, camionetas, motos y ciclomotores.

Sanción pecuniaria: Es un castigo que consiste en el pago de una multa (dinero) por haber cometido un hecho punible (asociado a una pena) según la Ley.

Zonas Comunes: Son aquellas en que el titular de la unidad privada tiene derecho para servirse de ellas, disfrutar, usar, destinar y compartir con los demás titulares de propiedad de las otras unidades privadas que en el conjunto constituyen el inmueble global sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios de las unidades privadas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al **Edificio Multifamiliar Urbis 48**. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño del apartamento.

CAPÍTULO II
NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 4°. Principios de Convivencia: En aras de construir un entorno organizado, propicio para vida en comunidad, se deben establecer directrices que orienten el comportamiento en comunidad.

1. Respeto y defensa a la dignidad humana y a la integridad personal: Son condiciones de la existencia de la comunidad y convivencia. Independientemente de su calidad de propietario, residente o empleado del conjunto, todos merecen el mismo respeto.

2. Responsabilidad: Se refiere a la conciencia o a la habilidad de medir las consecuencias que tienen nuestros actos sobre nosotros mismos o sobre los demás.

3. Tolerancia: Es la actitud de la persona que respeta las opiniones, ideas o actitudes de las demás personas, aunque no coincidan con las propias**.**

4. Diálogo y concertación: Conversación para exponer sus ideas e intercambiar posturas y acordar o pactar una idea final

5. Solidaridad y cooperación: Es la fuerza que mantiene unida a la comunidad, manifestándose en la disposición de apoyo mutuo.

6. Participación: Es un derecho a intervenir en los asuntos del conjunto, en tanto se sienten pertenecientes a la comunidad y aportan acción y pensamiento a la construcción de la vida colectiva.

7. Sentido de pertenencia al conjunto: Deben ser partícipes tanto los copropietarios como todos aquellos que han sido acogidos al llegar, cultivaron relaciones y se quedaron a vivir.

8. Civismo: Comportamiento de la persona que cumple con sus deberes de ciudadano, respeta las leyes y contribuye así al funcionamiento correcto de la sociedad y al bienestar de los demás miembros de la comunidad.

9. Integración: Es importante para la sociedad acercar a sus integrantes y lograr espacios de armonía en un ambiente de paz

10. Igualdad: El residente o visitante que ingresa al conjunto deberá observar las normas elementales de comportamiento de todo buen ciudadano, sin tener en cuenta su rango o investidura.

11. Identidad: Se adopta el logotipo que contiene el presente Manual y su uso será exclusivo para identificar documentos o elementos relacionados con el conjunto tales como: correspondencia y papelería en general, señalización y avisos establecidos por la Administración.

12. Función Social y Ecológica: Se deben cuidar las zonas verdes, del manejo de basuras, el ahorro de energía y de agua, no propiciar el ruido, la contaminación visual. Esta función ecológica que establece la ley es un compromiso de todos, también para que la propiedad se valorice no solo por el cemento, sino por el valor agregado del respeto por el ambiente.

13. Cordialidad: Nos permite entablar y mantener buenas relaciones con los demás a través de un trato amable y cariñoso.

14. La comunicación: Uno de los pilares de una buena relación, la comunicación asertiva es la actitud que tiene una persona al expresar su punto de vista de un modo claro y de manera respetuosa ante el interlocutor, una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.

15. Comprender: Nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros, reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.

16. La no agresión: Es la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro, reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación.

17. Compartir: De manera generosa y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.

18. Trabajar y decidir en grupo: Fundamento de la política y de la economía. Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación, el grado de

convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.

19. Cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes, preocuparnos por nuestro entorno, por nuestro bienestar físico y psicológico y de los demás, por tanto, debemos rechazar los actos violentos y no hacer justicia por mano propia.

20. Preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, valorar nuestra cultura, nuestras costumbres, tradiciones e historia.

Artículo 5°. Derechos: Los derechos de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son derechos de los residentes y/o propietarios los siguientes:

1. Ejercer derecho de dominio sobre su unidad privada y disponer de ella de conformidad con lo regulado por las normas generales del Código Civil, la ley, las normas complementarias y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001, velando por la integridad y conservación de las mismas.
3. Ejecutar directamente de manera excepcional, las obras y actos urgentes que exija la reparación de las áreas comunes de uso exclusivo que disfrute.
4. Beneficiarse de los descuentos que se otorguen por parte de la Asamblea General o Consejo de Administración.
5. Conocer el Estado de su cuenta y los informes de gestión por parte de la Administración.
6. Podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando no vaya en contra de la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre.
7. Presentar iniciativas, quejas y opiniones por medio de comunicaciones escritas a la Administración, Consejo de Administración, Asamblea de Copropietarios o Comité de Convivencia.
8. Es un derecho de todo individuo que su información personal sea tratada de acuerdo con lo contemplado por la ley, aplica términos de la ley 1581 de 2012 de Habeas Data. Quien utilice de manera inadecuada la base de datos de residentes, es decir, difunda, divulgue o haga referencia personal de datos con información comercial o personal incurre en sanción especial.

Artículo 6°. Obligaciones: Las obligaciones de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, la regulación de uso y goce se encuentran en la reglamentación de zonas comunes del **Edificio Multifamiliar Urbis 48.** Además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son obligaciones de los residentes y /o propietarios las siguientes:

1. Este Manual es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
2. Usar los inmuebles 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, tranquilidad o bienestar de los demás residentes.
3. Cumplir con el pago de las cuotas de administración y demás expensas necesarias para la conservación, reparación, seguridad y mantenimiento de los bienes comunes, de acuerdo con los valores, plazos y montos establecidos y aprobados previamente.
4. Realizar oportunamente las reparaciones en sus bienes privados y cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a terceros.
5. Autorizar el ingreso a la unidad privada al Administrador o personal de mantenimiento para realizar trabajos de los bienes de dominio común.
6. Notificar por escrito al Administrador acerca de la adquisición de un bien privado, aportando el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, del bien, con el fin de poder actualizar el Libro de Registro de Propietarios.
7. Solicitar autorización al Administrador, por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación, cuando vaya a efectuarse una mudanza, indicando fecha y hora en que se realizará la misma. De igual forma, deberá dejar un depósito de dinero en efectivo, el cual podrá ser usado para posibles daños ocasionados en las zonas comunes de la Copropiedad.
8. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos o electrodomésticos, de tal manera que no afecten a terceros y/o bienes comunes.
9. Garantizar que las personas que usen los bienes de dominio particular, común o de uso exclusivo, respeten y acaten el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
10. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación, y funcionamiento de la vivienda particular incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.
11. Un deber de los propietarios es la destinación de la propiedad única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrá destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción.
12. Los residentes y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad y personal de servicios generales. No deben dirigirse a ellos con palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, deberán brindar un trato amable, respetuoso y cortés.
13. El deber de los residentes es hacerse responsable por los daños que cause él, la familia o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán

valorados y facturados por la Administración al residente, con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita la cual deberá someterse al presente Manual. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados.

14. Cuando el Copropietario arrienda su inmueble deberá entregar al arrendatario copia del presente manual para su conocimiento y cumplimiento.
15. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, y buen nombre de Parque Central Bavaria, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.
16. Cumplir la Ley, la Constitución, las disposiciones del Gobierno Nacional y Distrital, el Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana y los Reglamentos de la Copropiedad.
17. Poner en conocimiento del Administrador, Consejo de Administración y Comité de Convivencia, todas aquellas conductas que puedan constituir incumplimiento a las normas de este Manual.

Artículo 7°. Prohibiciones. Las prohibiciones de los copropietarios están enunciadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, la regulación de uso y goce se encuentran en la reglamentación de zonas comunes del **Edificio Multifamiliar Urbis 48.** Además de los anteriores se consagran los siguientes: Además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son prohibiciones para los residentes y /o propietarios las siguientes:

1. Ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad de la edificación.
2. Usar el bien privado para uso distinto de lo autorizado.
3. Ejecutar cualquier obra o reparación locativa que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de dominio de los demás residentes. Para ello, el Propietario(a) deberá enviar una carta a la Administración; informando el alcance de la misma, indicando el tiempo de ejecución, la identificación de la persona responsable de la obra y del personal que ejecutará la misma. Cabe resaltar que si la obra implica demoliciones y/o modificaciones internas; deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la entidad responsable de otorgarla.
4. Colocar avisos, carteles o letreros en las ventanas, fachadas, postes o áreas comunes de la edificación, en los cuales se realice publicidad para comercializar algún tipo de producto.

5. Introducir o almacenar en las unidades privadas sustancias corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la integridad de la construcción o para salud o seguridad de sus habitantes.
6. Realizar obras que impliquen modificaciones a la fachada de los edificios.
7. Arrojar cualquier tipo de material extraño a los ductos de tuberías hidrosanitarias y eléctricas de los inmuebles o de las áreas comunes En el evento que se ocasione algún daño, será reparado por el responsable.
8. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o que causen perjuicio a los demás residentes.
9. Ocasionar altos niveles de ruido, que perturben la tranquilidad de los demás residentes, en especial en las horas de la noche (máximo 55 decibeles) o en las primeras horas del día o fines de semana (máximo 65 decibeles).
10. Adelantar obras de reparación o adecuación en las unidades privadas, sin contar con la carta dirigida a la Administración y la respectiva autorización de la misma.
11. Colgar ropa, sábanas o demás implementos en los balcones de la copropiedad que afecten visiblemente la fachada de este.
12. Ejecutar actividades de venta puerta a puerta en el edificio.
13. Dejar abandonados bienes muebles en las áreas comunes.
14. Modificar las áreas originalmente entregadas por el constructor.
15. Teniendo en cuenta el nuevo Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana (Ley 1801 de 2016) Se prohíbe la generación de ruidos que alteren la paz y convivencia de los demás residentes, el derecho a la tranquilidad y a unas relaciones respetuosas las cuales son la esencia de la sana convivencia.

Artículo 8°. Uso de los ascensores: Los ascensores son un bien común para uso de toda la comunidad que habita la Copropiedad todos son responsables de su perfecto funcionamiento.

1. El sistema de puertas del ascensor es automático, por lo tanto, en ningún momento, se debe intentar por la fuerza detener su acción. Las puertas reabren una vez se interfiere el rayo de luz infrarroja (Foto celda).
2. Evite que los niños utilicen solos el ascensor. También es importante impedir que lo utilicen como elemento de juego. Los daños ocasionados por el mal uso de este bien común serán cobrados a los padres responsables del niño que ocasiona el daño.
3. Los animales domésticos sólo deben viajar con el personal que pueda sujetarlos para que al abrir la puerta no entren ni salgan sin ningún control.
4. En ningún caso debe usarse en el ascensor una carga mayor que las especificadas en la placa de capacidad existente en la cabina.
5. Cuide la estética y la buena apariencia del ascensor. No raye la puerta ni la cabina, ni maltrate la botonera y los pulsadores.
6. En caso de emergencia los ascensores cuentan con un citófono o alarma, haga uso de ellos cuando sea necesario.
7. No retenga el ascensor por más tiempo del necesario. Seguramente hay personas que requieren usarlo en otro piso.

8. Si hay alguna falla de energía el ascensor se detendrá rápidamente sin que usted corra ningún riesgo.
9. No arroje objetos o basura o en el piso del ascensor o, en las correderas de las puertas, ya que cualquier elemento sólido puede impedir el cierre y ajuste normal de las mismas. Tampoco debe obstruirse la foto celda con objetos extraños.
10. No use el ascensor en caso de incendio, terremoto e inundación.
11. No intente salir por sus propios medios. Si el ascensor se detiene y usted queda encerrado, espere a que las personas especializadas procedan a rescatarlo.
12. No se debe maltratar las paredes, ni la colchoneta protectora que se utiliza para proteger las paredes de acabado y enlucimiento del ascensor, en los casos de mudanzas de artículos, muebles, etc., así como en el uso diario que le da cada uno de los residentes: niños, jóvenes y adultos.
13. En el caso de un trasteo por favor solicite a la administración la colchoneta protectora de paredes, la Administración los instalará para el día y hora indicada y concertada con ella.
14. No ingrese con elementos que mojen los ascensores o luego de salir de piscina sin secarse el cuerpo, ya que esto deteriora los pisos y paredes del ascensor, además que incomoda a las personas y da mala estética al mismo.

CAPÍTULO III
ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS

Artículo 9°. Deberes de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas: Los propietarios y residentes deberán atender las siguientes recomendaciones al momento de realizar una mudanza:

1. Los propietarios y/o residentes deberán enviar una comunicación a la Administración, solicitando la autorización para la entrada y/o salida correspondiente; por lo menos con 72 horas de antelación a la fecha en que se vaya a realizar la mudanza, en el escrito deberá aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente, propietario y firma de autorización de la Administración (aplica para entrada y salida).
2. El nuevo propietario o arrendatario de una unidad privada presentará en la Administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando por lo mismo copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del inmueble.
3. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del Edificio Multifamiliar Urbis 48, el nuevo residente, propietario o arrendatario, deberá, Solicitar a la oficina de Administración con anterioridad a tres (3) días antes de la mudanza, el paz y salvo con la Administración del Edificio Multifamiliar Urbis 48 del inmueble que será ocupado o desocupado.

4. Sin excepción todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.
5. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza y de tal responsabilidad se dejará expresa constancia en la autorización expedida por la Administración, la carta de autorización expedida por el administrador deberá contar con la firma de aceptación del solicitante.
6. La Administración o en su defecto el supervisor de turno debe dejar informe por escrito de los daños, si los hubiere, a la Copropiedad.
7. El vigilante o personal de mantenimiento debe realizar un recorrido inicial con el personal que va a realizar la mudanza y con el responsable de la misma; con el fin de verificar las condiciones iniciales de la edificación y tomar atenta nota en la orden de mudanza, para luego comparar con las condiciones finales.
8. La Administración verificará que daños fueron ocasionados y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al trasteo deben ser reparados.
9. El propietario y/o residente debe solicitar a la Administración la colocación de las lonas de protección y cartón en el ascensor de carga destinado para la realización de trasteos, para evitar golpes o rayones.
10. El horario para la realización de las mudanzas se establece en el horario de **lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 02:00 p.m. a 05:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 2:00 p.m., domingos y festivos no está permitido.**

Artículo 10°. Prohibiciones de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.

1. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas en el presente manual. (**lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 02:00 p.m. a 05:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 2:00 p.m., domingos y festivos no está permitido.**
2. No se permitirá la salida de vehículos, bicicletas, electrodomésticos, muebles y otro tipo de enseres; sin la previa autorización escrita del propietario y/o residente la cual será confirmada por la Administración y por el Supervisor de Vigilancia.

CAPÍTULO IV
REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 11°. Deberes de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas.

1. El propietario y/o residente al llevar a cabo cualquier tipo de reparación locativa, debe asegurarse de no realizar y/u ocasionar ruidos o actividades que causen molestia a los demás residentes en horas de descanso.

Igualmente adoptará las medidas necesarias para evitar daños en zonas comunes o poner en riesgo la seguridad del Edificio Multifamiliar Urbis 48.

2. El horario para la realización de reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas será de **lunes a viernes en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 02:00 p.m. a 05:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 12:00 p.m., Domingos y festivos no está permitido.**

3. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:

3.1. Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informados a la Administración.

3.2. Se dará previo aviso por escrito a la Administración con mínimo tres (3) días de antelación sobre informando: alcance de la obra, tiempo de ejecución, tipo de obra a realizar, nombre e identificación de la persona responsable de la obra y personal que ejecutará la misma, para ser autorizado por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

3.3. Si la obra implica demoliciones y/o modificaciones internas; deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la entidad responsable de otorgarla.

3.4. Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecte la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasione el daño deberá pagar y efectuar las reparaciones respectivas.

3.5. El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.

3.6. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido en el numeral 2° del artículo 11 del presente manual.

4. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior de inmueble se limitarán exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles salvo en caso de emergencia o (extrema) necesidad o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

5. En caso de reparaciones locativas urgentes por daños que puedan producir deterioro de la edificación del Edificio Multifamiliar Urbis 48 o de inmuebles vecinos, el residente deberá comenzar las obras tan pronto como le sea posible, avisando simultáneamente a la Administración, a la vigilancia y a sus vecinos. De no poderse realizar la obra, deberá tomar las medidas para

reducir el daño que se pueda ocasionar. Sin embargo, todo daño causado es de su responsabilidad.

6. Cuando se trate de pequeñas reparaciones como son la colocación de chazos, cambios de empaques de grifos, cambio de tapetes y similares, el residente podrá realizarlas sin autorización previa, informando en la Recepción, con el fin de autorizar la entrada de los técnicos, quienes deberán registrarse presentando su identificación. Cuando estas reparaciones causen ruido, sólo podrán realizarse fuera de horarios habituales de descanso de los residentes.
7. El retiro de los desechos de materiales utilizados por reparaciones locativas es responsabilidad del propietario y/o residente del apartamento, oficina y/o local comercial en donde se realicen dichas reparaciones; quien debe retirarlas del Conjunto y no dejarlas en las áreas comunes ni cuartos de basura. Si la reforma o arreglo realizado llegase a tomar más de una semana, la recolección de los residuos de esta actividad deberá ser coordinada por el propietario o residente una vez a la semana.

Artículo 12°. Prohibiciones de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas reformas arquitectónicas y estéticas.

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
2. Los propietarios en la última planta de las edificaciones, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.
3. No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, fuera de los horarios establecidos en el presente manual.
4. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas, vidrios de balcones o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Edificio Multifamiliar Urbis 48, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios.
5. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y siempre acatando normas ambientales.
6. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las unidades privadas no contempladas en los planos del Edificio Multifamiliar Urbis 48. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad de la Copropiedad, da lugar a responsabilidad civil que se derive de tales actos y podrá ser demandado por quienes se

sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Edificio Multifamiliar Urbis 48.

7. No se permitirá realizar obras susceptibles o modificaciones estructurales, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados, que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble.
8. No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores; instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Edificio Multifamiliar Urbis 48; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación del Edificio Multifamiliar Urbis 48, entre otros.

CAPÍTULO V
TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 13°. En el tema de tenencia de mascotas siempre reinará el principio universal donde prima el bien general sobre el bien particular.

Teniendo en cuenta que la tenencia de un animal doméstico en el lugar de habitación constituye un derecho al desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, siempre que no ocasione perjuicios a los copropietarios o vecinos y con las limitaciones que le imponen los derechos de los demás y el orden jurídico, se establecen las siguientes normas que sobre la materia regirán dentro de la copropiedad.

Observe las normas establecidas en la ley 1774 de 2016 por lo cual se tipifican como punibles algunas conductas relacionadas con el maltrato a los animales, y se establece un procedimiento sancionatorio de carácter policivo y judicial. y al igual que el nuevo Código de Policía, artículo 117 al 123 sobre tenencia de animales o mascotas, evitando causar molestias a los demás residentes. Se debe tener muy en cuenta las medidas de higiene, vacunación y control de enfermedades.

Artículo 14°. Deberes y obligaciones en la tenencia de mascotas y manejo de animales domésticos:

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana (Ley 1801 de 2016).
2. Los tenedores de mascotas deberán informar a la Administración de la existencia de su mascota y los datos pertinentes, para llevar el respectivo control y censo.
3. En las zonas comunes del Edificio Multifamiliar Urbis 48, todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal

(depende de la raza), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

4. Es obligación de los residentes, propietarios o tenedores de mascotas, recoger los excrementos y depositarlos en bolsas adecuadas y depositarlas en las canecas dispuestas para ello.
5. Los residentes, propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el numeral anterior tendrán como sanción las impuestas por la Ley 1801 de 2016: multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales.
6. Los propietarios evitarán dejar las mascotas por periodos prolongados en terrazas o balcones y velarán porque estos no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.
7. Los residentes que presenten quejas por los permanentes y continuos sonidos de sus mascotas conllevarán a un llamado de atención por escrito por parte del Administrador.
8. Queda prohibido que menores de 12 años y personas en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas conduzcan animales dentro de cualquiera del Edificio Multifamiliar Urbis 48. Se exceptúan de esta norma los perros guías.
9. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina so pena de las sanciones impuestas por la Ley 1801 de 2016: **multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales.**
10. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes, conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002, artículo 108B.
11. El uso del ascensor está restringido para las mascotas, se podrá utilizar si y sólo si el ascensor está desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso del mismo.
12. Las mascotas no podrán ingresar a los parques infantiles ya que son de uso exclusivo de los niños.
13. Las mascotas no pueden ingresar a las zonas de la piscina y del gimnasio.
14. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) solo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.
15. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas consideradas como potencialmente peligrosos son: Rottweiler, Doberman, Staffordshire, Terrier, Dogo de Burdeos, Dogo Argentino, Fila Brasilero, Mastín Napolitano, perro de presa canario, Tosa japonés, y los cruces de estos establecidos en el Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana.

CAPÍTULO VI
DE LA DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PRIVADO

Artículo 15°. Destinación de los bienes o unidades privadas o de dominio particular: Según lo estipulado por el Reglamento de Propiedad Horizontal, indica que los bienes inmuebles al interior de la misma se destinarán única y exclusivamente para vivienda personal o familiar y no a uso comercial. Está prohibido el alquiler de los apartamentos por un término inferior a los treinta (30) días.

Se debe dar a los bienes de dominio específico la destinación señalada para cada uno de ellos así:

- **Apartamentos**: Destinado a vivienda familiar.

Al alquilar el apartamento se debe verificar hasta donde sea posible que el inquilino sea de sanas costumbres, pues el copropietario asume toda la responsabilidad por su comportamiento. Con la anterioridad a la ocupación del apartamento por parte del inquilino, se debe notificar a la Administración mediante correo, ya sea alquilado directamente por el propietario o a través de agencia de arrendamiento, los datos del nuevo inquilino con fecha de inicio y terminación del contrato de arriendo y los nombres completos de cada una de las personas que habitarán el apartamento.

Parágrafo 1°: En ningún caso el inmueble podrá ser arrendado por temporadas o bajo la modalidad de vivienda turística tipo hotel, ya que esto va en contravía de la ley y del RPH de la Copropiedad. Quien preste servicios turísticos sin acatar las normas podrá ser sancionado por incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal con multa de hasta el valor de dos expensas comunes.

Parágrafo 2°: La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia, sea en medio escrito, en medio magnético o digital y se dejará constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada propietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la Agencia de Arrendamientos o quien haga sus veces.

CAPITULO VII
DEL USO DE LA PISCINA

Artículo 16°. El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de esta no tienen costo alguno y es para el copropietario y residente en un número máximo de 5 personas por apartamento, por día y dependiendo de la afluencia de personas, se podrá reingresar dos veces el mismo día. Está totalmente prohibido el préstamo de cupos.

El Reglamento del uso de la piscina recoge las normas (Ley 1209/08 y decreto reglamentario 2171/09) que establece las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de la piscina con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios, por lo que estas son de obligatorio

cumplimiento por parte de los usuarios, por lo que estas hacen parte integral de este manual.

La autoridad en la Piscina y zonas húmedas, recae en un primer momento sobre el personal a cargo del área, razón por la cual los usuarios deben atender sus indicaciones y mantener una relación respetuosa con ellos.

Las regulaciones para el ingreso de personas no residentes a la piscina y zona húmeda, serán determinadas por el consejo en consideración a la demanda de usos y horarios de atención, en cualquier caso, se privilegiará el uso de estas áreas a los residentes de la copropiedad.

El uso adecuado y responsable de la zona de piscina, así como los accidentes ocurridos dentro o fuera de esta, son responsabilidad de quien la está utilizando o del residente, si es un invitado, siempre y cuando no se deba a fallas técnicas de las mismas.

Artículo 17°. Disposiciones generales de uso: Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el reglamento del uso de las piscinas antes mencionadas, las siguientes reglamentaciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento

1. Todo menor de 12 años siempre debe estar acompañado por un adulto responsable.

2. Se deben acatar las recomendaciones del Salvavidas siempre, de lo contrario él podrá solicitar el retiro del área.

3. Para utilizarla se hará siempre con vestido de baño, queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

4. Es obligatorio el uso del Gorro de Baño.

5. No se pueden hacer clavados ni piruetas en la piscina.

6. Los niños menores de 6 años que estén en la piscina de niños, lo harán en compañía de un adulto.

7. Los niños que usen pañal deben hacerlo con el adecuado para la piscina.

8. No correr en los alrededores de las piscinas, áreas de ducha y servicios sanitarios.

9. Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en las piscinas o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.

10. No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de las piscinas.

11. No utilizar en el área de las piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes.

12. Personas con limitaciones físicas y adultos mayores con insuficiencia cardiaca o respiratoria, deben estar acompañados, el salvavidas no podrá aplicar ningún tipo de medicación.

13. La administración de la Copropiedad, no responderán por objetos personales, olvidados o perdidos.

14. Utilizar los baños dispuestos y velar por que los menores de edad también lo hagan y no realizarlo dentro de las Zonas Húmedas.

15. Para ingresar a la piscina es obligatorio hacer uso de las duchas.

16. Está prohibido usar productos como jabón o shampoo dentro de la zona de las duchas.

17. Está prohibido salir de la zona de las piscinas mojado, razón por la cual será deber del residente y/o copropietario portar con una toalla.

18. En caso de tormenta eléctrica se cerrarán las Zonas Húmedas.

19. No se permite el ingreso de animales ni fumar en esta área.

20. No se permite ingresar en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.

21. No se permite el ingreso a la piscina con heridas visibles, laceraciones o infecciones en la piel.

22. El ingreso a la Zona se debe hacer con calzado adecuado.

23. No ingresar elementos distintos a los utilizados para la práctica de la natación.

24. No se permite ingerir licor ni comida en la zona de la piscina.

25. No se permite el ingreso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.

26. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.

27. No se permite afeitarse o arreglarse las manos y los pies en la piscina y zonas húmedas.

28. Los invitados podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un propietario.

29. Recordemos que el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR URBIS 48**. no es Centro Vacacional, por lo que los atuendos de baño deben ser usados en la piscina, está prohibido el tránsito de personas en traje de baño en los ascensores, pasillos parques y demás zonas comunes. Una vez finalizado el uso de la piscina y zonas húmedas, los usuarios deberán secarse y cambiarse colocándose ropa seca antes de abandonar el área.

30. No se permite transitar por las Áreas Comunes con prendas mojadas ya que esto es peligroso por las superficies de los pasillos, y que deteriora el aseo de la Copropiedad.

31. Se recomienda no hacer uso de esta zona después de una jornada larga de ejercicio cardiovascular.

32. Cupo máximo Piscina Adultos – (15)

33. Cupo máximo Piscina Niños – (8)

Parágrafo transitorio: Por el término en que perdure la emergencia sanitaria decretada a raíz del covid-19, se limitará el aforo de ingreso a la zona de piscina a un cupo máximo de 10 personas por hora, entre adultos y niños.

En esta transición, quien tenga la intención de hacer uso de la piscina deberá solicitar a la administración o a quien se delegue, con el fin de que se le asigne una hora para poder acceder a la misma, en esta solicitud el interesado debe indicar la hora en la que pretende asistir a esta zona común, con el número de personas con las que pretende ingresar, sin que este valor sea superior al establecido en el presente parágrafo.

CAPITULO VIII
SEGURIDAD Y SANA CONVIVENCIA

Artículo 18°. Los propietarios(as) y residentes deben abstenerse de:

1. Cometer actos que atenten contra la seguridad del edificio, como son: violentar puertas, ocasionar daños a los inmuebles de uso privado o a zonas comunes, rayar vehículos, sustraer o destruir bombillos, lámparas, citófonos, baños públicos, dañar los jardines y las zonas verdes; dañar los aparatos destinados a la seguridad o al servicio de la copropiedad como ascensores, lugares de basuras, etc.
2. Los propietarios, residentes y/o visitantes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del Edificio Multifamiliar Urbis 48, ni ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
3. Encubrir o guardar información acerca de los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

4. Dar órdenes al personal o solicitar favores personales a los trabajadores que prestan la vigilancia, mantenimiento y en general a todo el personal de la Administración, o utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

Artículo 19°. Lineamientos y pautas para el servicio de seguridad.

1. Por nuestra seguridad, **TODOS** los visitantes deben ser anunciados en recepción y deben dejar un documento, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar registro de entrada y salida de vehículos.
2. Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al **Edificio Multifamiliar Urbis 48 requieren**:

2.1. Presentar cédula de ciudadanía o dejar documento con nombre completo, número de cédula y foto.

2.2. Registro en el libro de visitantes ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor.

2.3. El visitante de las empresas de servicios públicos deberá ser acompañado de un vigilante, como medida de verificación.

3. La vigilancia podrá revisar los paquetes, maletines, incluidos vehículos etc., de los visitantes o quienes realizan reparaciones locativas, las colaboradoras del servicio doméstico serán revisadas a la salida del conjunto una vez terminen sus labores diarias.
4. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante y ofrecer servicios en zonas comunes.
5. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de dos días de su inmueble deberán informar a la Administración por escrito, para prestar más atención y seguridad del inmueble. De dejar a alguien a cargo debe notificarse por escrito a la Administración con expresa autorización del propietario.
6. Celebrar contrato que implique la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad e incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al Consejo de Administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular para que este tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto, y en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.

7. No se permite el acceso al edificio de domiciliarios. Este deberá ser atendido en portería por el residente.
8. Está prohibido a los residentes, dar órdenes al personal de vigilancia, como tampoco utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos.
9. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes, empleados directos o indirectos.
10. Está prohibido al personal de vigilancia el ingreso a los inmuebles salvo casos de extrema urgencia o emergencia, ni contratarlos para labores en las unidades privadas.
11. Los propietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración.
12. La salida y entrada de enseres y mudanzas debe ser notificada única y exclusivamente por el propietario a la Administración quien expedirá paz y salvo y autorización. Solo el guarda a cargo es el autorizado para abrir la puerta de vehículos y peatones. Las puertas de portería deben permanecer cerradas garantizando así que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
13. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios (mensajería, facturas, etc.) en el casillero de cada uno.
14. El vigilante de portería no debe abandonar su puesto bajo ninguna circunstancia, exceptuando eventos críticos y/o casos de emergencia. Por parte del personal de vigilancia se elaborará un inventario de los elementos de la portería en cada cambio de turno con las consignaciones correspondientes, a que haya lugar con el fin de mantener control sobre las mismas.
15. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados.
16. Queda prohibido al personal de vigilancia 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.
17. 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.
18. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración.
19. 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, de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.

20. Está prohibido permitir a los niños jugar en el área de portería, así como en los muebles localizados en ella.
21. Sin excepción el ingreso de visitantes y de personas que realicen servicio doméstico, serán autorizadas por la recepción, previa consulta con el propietario del inmueble.
22. En caso de ingreso al Edificio Multifamiliar Urbis 48 de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, estos deben previamente autorizar por escrito, los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la Administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.
23. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería, son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
24. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
25. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente.
26. Solamente los propietarios y/o residentes pueden entrar libremente a cualquier hora a las unidades privadas. La Administración llevará un registro que entregará para tal fin al personal de vigilancia.

Artículo 20°. De los citófonos y cámaras de seguridad: Se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Corresponde a los trabajadores de Administración y/o seguridad el uso exclusivo del sistema de citofonía instalado para cumplimiento de sus funciones.
2. Se prohíbe el uso del sistema de citofonía ubicado en las recepciones a los residentes, salvo casos de emergencia manifiesta.
3. El mantenimiento del sistema de citofonía corresponde a la Administración hasta la entrada de cada uno de los apartamentos. Los daños internos en los apartamentos correrán por cuenta del propietario o arrendatario.
4. Es responsabilidad de la seguridad reportar inmediatamente las fallas o daños del sistema de citofonía a la Administración.
5. Corresponde a los trabajadores de Administración y/o seguridad el monitoreo de las cámaras de seguridad.
6. La empresa de seguridad es responsable de verificar el funcionamiento de las cámaras de video que hacen parte de su esquema e informar inmediatamente a la Administración todo daño, anomalía o irregularidad que se presente en el sistema de monitoreo de cámaras.
7. Se permitirá el acceso a videos de las cámaras a cualquier residente previa presentación por escrito de la solicitud a la Administración.

CAPITULO IX
COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 21°. Este Organismo, se encarga entre otros de dirimir los conflictos, cuándo se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad de propietarios de unidades privadas. Su solución inicial, una vez que falle la amigable conciliación, se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del dos mil uno (2001), el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité y la participación en él será ad honorem.

Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios, para un período de un (1) año prorrogable y está integrado por cinco (5) personas y sus suplentes nombrados, que representen los respectivos pisos del Edificio.

Parágrafo. El Comité de Convivencia consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Artículo 22°. Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. Ser propietario y/o residente de bien privado.

2. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del edificio.

3. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.

4. No ejercer al mismo tiempo, alguno de los cargos de Administrador, de Consejero o de Revisor Fiscal.

5. Ser una persona ecuánime, firme, íntegra, gozar de respeto entre sus vecinos, conocedor del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia y con gran capacidad para el manejo de situaciones difíciles.

6. Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata.

Artículo 23°. Reuniones: Se harán en cualquier momento cuando lo exijan las circunstancias, por citación del Presidente, Secretario, por iniciativa de la Administración o de alguno de sus miembros o cuando el Comité lo estime conveniente.

Estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los

ocho (8) días calendario siguientes a su elección.

El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 24°.Funciones: El comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones:

1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias.

2. Ilustrar a los comparecientes acerca del objeto, alcance y límites del Acuerdo.

3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo.

4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes.

5. Elaborar Acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes.

6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal sobre los resultados de su gestión.

Parágrafo. Cuando en uno de los miembros del Comité concurra alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella.

Artículo 25°. Actas: Las consideraciones de este comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité; el secretario de este comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo.

Artículo 26°. Oportunidad para acudir al comité: En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar

que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento.

El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá 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 27°. Inasistencia: Si alguna de las partes no comparece a la reunión de

convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Se escuchará y tendrán en cuenta las justificaciones dadas por quien no pudo comparecer, para proceder a una nueva citación con el fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción.

Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas.

CAPITULO X
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO

Artículo 28°. Destinatarios: A los residentes, propietarios, miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, Comité de Convivencia y Revisor Fiscal, cuando incumplan sus funciones, obligaciones o incurran en conductas prohibidas consagradas en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en este Manual de Convivencia, previo requerimiento escrito de la Administración con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal y si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares dentro del Inmueble o Edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

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

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como dependencias comunales, parqueaderos de visitantes comunales y zonas de recreación.

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

Artículo 29°. Competencia: Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios(as) y tenedores a 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 tuvo conocimiento del hecho contraventor.

Parágrafo. Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración, y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 30°. Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones:

1. El presidente del Consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del Debido Proceso el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.

3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

4. Ordenar y allegar las pruebas de cargo y descargo que resulten pertinentes y procedentes para la evaluación del caso en concreto de forma oficiosa o a solicitud del implicado.

5. Motivar las decisiones que se adopten dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia.

6. Hacer una evaluación de la conducta, del daño ocasionado o de la antijuridicidad de la conducta.

7. Valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, para la imposición o exoneración de la sanción.

8. Tendrá en cuenta que toda duda razonable se resolverá en favor del implicado.

9. En el evento de haberse infringido una o varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, se impondrá la sanción más grave.

10. La sanción que se imponga podrá ser impugnada ante el superior jerárquico, dentro del término legalmente establecido para tal fin. De cuyo recurso se dará traslado inmediatamente.

Artículo 31°. Sanciones: Las sanciones se clasifican en pecuniarias y no pecuniarias. Son las siguientes:

1. Amonestación escrita.

2. Multa con destino al fondo de imprevistos hasta dos 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.

3. Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90) días.

Artículo 32°. Graduación de las conductas susceptibles de sanción por Incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:

CONDUCTAS DE EXTREMA GRAVEDAD: La copropiedad enuncia como conductas de extrema gravedad, las siguientes:

1. Cambio de destinación genérica de la destinación específica, la subdivisión o desenglobe o la integración o englobe de bienes de dominio privado, así como su modificación, sin el lleno de las formalidades previstas en este estatuto o en las disposiciones que expida para el efecto, la Asamblea o el Consejo de Administración.

2. El incumplimiento de las decisiones de la Asamblea o del Consejo de administración.

3. La utilización de bienes o zonas comunes sin la autorización de la Asamblea General o del Consejo de Administración.

4. La ocupación, invasión, alteración o modificación de bienes comunes o comunes esenciales.

5. La colocación de afiches, avisos o propaganda no autorizada por la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración.

6. Atentar contra las instalaciones del Inmueble o Edificio, contra las buenas costumbres, la moral o las disposiciones normativas contempladas en la Constitución Nacional.

7. No efectuar de inmediato las reparaciones de los bienes privados incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda causar perjuicios al Inmueble o Edificio.

8. Elevar construcciones no permitidas, sótanos adicionales, excavaciones o no someter a la aprobación de la Asamblea de Propietarios, cuándo la obra fuere viable de ejecutar.

9. La venta de la unidad privada sin el lleno de los requisitos para el efecto consagrados en este estatuto.

10. Otras que no estén enunciadas pero que a juicio del Consejo de Administración representen un peligro para los bienes comunes, privados o para los ocupantes del Inmueble o Edificio.

CONDUCTAS DE MENOR GRAVEDAD: La copropiedad considera a manera enunciativa y no taxativa Conductas de Menor Gravedad, las siguientes:

1. Arrojar basuras en las zonas comunes (halls, escaleras, ascensores, circulaciones y similares).

2. Botar desperdicios de construcción a las zonas comunes.

3. Tapar las cañerías con basuras o similares.

4. El no mantener en condiciones óptimas de higiene los bienes comunes del Edificio.

5. El estacionar vehículos en zonas diferentes a las asignadas.

6. El hacer ruidos o sonidos excesivos que molesten a los propietarios y vecinos.

7. El tender ropas u otros artículos, depositar materiales no permitidos en ventanas, terrazas, balcones o hall de acceso de los apartamentos, en los parqueaderos y zonas de circulación.

8. El tener mascotas y no respetar el reglamento que sobre este tema expida el Consejo de Administración.

9. En general, todas aquellas conductas que por simple descuido del propietario o residente no faciliten ni propicien la convivencia pacífica, armónica, higiénica, equilibrada y justa dentro del Edificio.

10. Otras que, a juicio del Consejo de Administración, constituyan conductas de menor gravedad.

Parágrafo: Las conductas no contempladas en este Artículo, que el Consejo de Administración considere merecedoras de una sanción, las graduará dentro de las indicadas, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

Artículo 33°. Procedimiento para la imposición de las sanciones: La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario y residente. El procedimiento, según lo contenido en el artículo 102 del Reglamento de Propiedad Horizontal será el siguiente:

1. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado, y ya se trate del mismo propietario o no, el infractor presentará sus descargos y se pronunciará sobre las pruebas allegadas. Al escrito acompañará las pruebas que obren en su poder.

2. Las pruebas se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

3. Agotados los pasos anteriores, el Administrador presentará sus conclusiones ante el Consejo de Administración quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda la cual siempre será motivada.

4. La decisión que se adopte, será notificada a la parte infractora o absuelta por escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada.

5. Contra la decisión tomada por el Consejo de Administración, podrá interponerse recurso de reposición y subsidiario de apelación ante la Asamblea General. En ambos casos deberán decidir el recurso en la reunión más próxima.

6. Para la graduación de la sanción, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 34°. Multas inmediatas. Las siguientes faltas al Manual de convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir, que, en el siguiente recibo de la factura de cobro de administración, le llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple y/o la interposición de la denuncia por más de (2) dos copropietarios.

Serán consideradas infracciones que dan aplicación a multas inmediatas las siguientes:

1. Multa por poner en riesgo la seguridad y/o tranquilidad de los habitantes del conjunto, de manera inmediata, equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración vigente, permitir que sus invitados o personal a cargo protagonicen desórdenes que interrumpan la tranquilidad de la copropiedad, permitir que sus mascotas permanezcan sueltas y sin bozal por las zonas comunes del conjunto y todas aquellas perturbaciones que atenten con la integridad física de todos y cada uno de los copropietarios y residentes del conjunto.

2. Multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración vigente, por el mal uso de cualquier área común de la copropiedad como pasillos, portería, parqueaderos, ascensores, escaleras y zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados.

3. Multa equivalente al 100%de la cuota de Administración vigente por dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles,

electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, bicicletas, ropa, etc., y especial materiales inflamables y explosivos.

4. Multa equivalente al 100% de la cuota de administración a quien agreda física o verbalmente a cualquiera de los empleados de la copropiedad (vigilantes, servicios generales, todero, administrador(a), asistente, contador, revisor fiscal) y cualquier residente o propietario del conjunto.

5. Multa del 100% de la cuota de administración a quien ingrese un vehículo o motocicleta a la fuerza o sin aviso; pasando por encima de las normas establecidas por el conjunto y aplicadas por los vigilantes.

6. Multa del 100% de la cuota de administración, al no cumplimiento de las disposiciones incluidas en el Manual de Convivencia.

CAPITULO X
DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 35°. Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Multifamiliar Urbis 48.

Artículo 36°. Prohibición de reformar valores de las multas: No se podrán reformar los valores de las multas, estas solo las podrá reformar la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 37°. Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Cartagena de Indias D.T y C, en sesión de Asamblea General extraordinaria de copropietarios del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR URBIS 48** celebrada el día XXXXXXX (XX) de XXXXX de dos mil veintiuno (2021) y el mismo hace parte integral del Acta de la Asamblea.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN