

CAPITULO I

DERECHOS Y DEBERES

Los DERECHOS y los DEBERES de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier Copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, (Apartamento) y de todas las áreas comunales de la Copropiedad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal", de cada una de las copropiedades, Estatutos del conjunto y en las leyes que regulan la materia. (En Colombia: Ley 675 de agosto 3 de 2001).



Art 1. Son derechos de los Copropietarios y residentes del Edificio Majestic P.H.

1. Todos los enunciados en los estatutos de propiedad horizontal vigente.
2. Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe de Estados Financieros en cualquier momento, observando el trámite que para el efecto se señale.
3. Los NIÑOS tienen derecho a vivir y crecer dentro de un ambiente sano, libre de:
 - a. La polución de los fumadores.
 - b. Del mal manejo de las basuras.
 - c. De información o material para adultos.
 - d. De las influencias de los mayores.
 - e. De mensajes precoces y violentos.
 - f. De violencia intrafamiliar.

3. Los niños y adolescentes deben cumplir con los siguientes deberes:
- Respetar a las personas mayores, vigilantes, personal de aseo y personal de Administración.
 - No participar y propiciar riñas o escándalos dentro del Edificio.
 - No expresarse con palabras vulgares.
 - No dañar señalizaciones, tomas de luz de las torres, cámaras de vigilancia, instalaciones de servicios públicos, carteleras.
 - No producir ruidos dentro de su apartamento o zonas comunales que puedan molestar a sus vecinos.
 - No montar en bicicletas, patines, patinetas en las vías principales del Edificio.

4. Atender cumplidamente las obligaciones con la administración:

El pago de las cuotas de administración ordinaria." Es la contribución obligatoria a las expensas comunes de los residentes para el mantenimiento, la conservación y reparación de los bienes comunes, la prestación entre otros del servicio de vigilancia, aseo y Administración."

Cuotas extraordinarias. "Obligaciones por sanciones ordenadas por la asamblea general y/o por el Consejo de Administración."

5. Presentar moderada y respetuosamente, peticiones, sugerencias o quejas por escrito ante la Administración, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Asamblea de Copropietarios. Respuesta que la administración dará en un lapso no mayor a 8 días hábiles en forma concreta.

6. Abstenerse de hacer exigencias o reclamos directos o irrespetuosos, o tratar a gritos y con palabras soeces al personal de Administración, al Consejo de Administración, Comité de Convivencia, a los vigilantes, señoras del aseo y vecinos en general.
7. Abstenerse de interpelar directamente y con reclamos o exigencias de atención y/o soluciones inmediatas a la Administración en horas de no atención a propietarios y residentes.
8. Mantener la uniformidad en áreas comunes, en cuanto al color de las puertas, rejas y ventanas de cada apartamento.
9. Los padres de los niños y/o adolescentes que cometan daños a los bienes comunes y privados como bombillos, jardines, vehículos, etc., deberán pagar, indemnizar o arreglar los daños causados por sus hijos a la parte afectada.
10. Es obligación por parte de los propietarios actualizar la base de datos y/o de sus arrendatarios, dejando teléfonos de contacto y correo electrónico para tal fin.
11. Es deber de todos los residentes autorizar bajo su responsabilidad el ingreso al Edificio con o sin vehículo de sus visitantes, y responder ante la Administración por los daños causados a los bienes comunes, faltas y obligaciones pecuniarias que comentan durante su estadía.



Art 16. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.

Art 17. Todo usuario de vehículo al ser avisado que su vehículo está botando gasolina o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente. Se amonestará a los Propietarios o tenedores cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

Art 18. La circulación en los parqueaderos o zonas de uso común se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada, siempre conservando la derecha ya a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

Art 19. Cualquier dato causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quién según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán competentes para dirimir los conflictos.

Art 20. Utilizar los parqueaderos conforme lo indique el Consejo de Administración.

Art 21. No arrendar su parqueadero a particulares que no tengan vínculo con el Edificio, con el visto bueno de la Administración o Consejo de Administración previo estudio de la persona que lo tomara.



Art 22. Está Prohibido utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión, es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidentales que pueden causar.

Art 23. Está prohibido fumar y arrojar las colillas, esto puede generar peligro de incendios.

Art 24. Las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.

Art 25. Se amonestará por primera vez a los propietarios o tenedores de los automotores que no guarden respeto por los residentes, con el radio a alto volumen, pito, alarmas y/o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

Art 26. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

Art 27. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. Y sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.



CAPÍTULO IV

REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

Art 36. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Art 37. Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

Art 38. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

Art 39. Se prohíbe a los niños realizar cualquier tipo de juegos en las áreas de peligro del conjunto como: Tanques de agua, Zonas de subestación eléctricas, Cuarto de basuras, parqueadero, ascensor, áreas de instalación, acometidas y registro de los servicios públicos como gas, agua, luz, telefonía, etc.

Art 40. Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como pasillos, escaleras y zonas de acceso al Edificio, etc.



CAPITULO V

RUIDOS

Art 41. Está prohibido colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores. Existen normas muy claras y severas contra la contaminación sonora, y es un verdadero abuso obligar a toda la comunidad o a nuestros vecinos a escuchar la música o el programa de TV que nosotros preferimos y a la hora que nosotros queramos.

PARAGRAFO 2: Esta mala costumbre es una de las quejas más frecuentes en las comunidades, y denota una pésima cultura y muy poca consideración y respeto por los demás. Por la misma razón, existe el Salón Social, adaptado para que se pueda realizar en ellos reuniones sin perturbar la tranquilidad de los vecinos. Pero recuerde, que incluso en ellos, se deben cumplir las normas para evitar niveles de ruido que perturben a los demás.

Art 42. Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.

Art 43. 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.

Art 50. Las basuras deben introducirse en bolsas, debidamente cerradas, depositadas en el chut de basuras, haciendo la respectiva separación en la fuente (Desechos orgánicos – Bolsa negra y Desechos inorgánicos – Bolsa blanca). No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes ni arrojarlas en el chut de basuras.

Art 51. NO se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art 52. NO se permite utilizar las barandas de las escaleras para colgar alfombras, cobijas, ni sujetar mascotas ni bicicletas.

Art 53. El mantenimiento de las zonas comunes (zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, etc.) es de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

Art 54. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, u otros sitios, o conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

Art 55. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta y con previa autorización por la Administración.

Art 56. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro del Edificio.

Art 57. Está Prohibido modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas, Esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.

Art 58. NO mantener en los muros estructurales medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente con la solides, seguridad de la unidad, la modificación del coeficiente de la misma y contra los derechos de los demás.

Art 59. Queda expresamente prohibido el ingreso al Edificio para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

Art 60. Queda expresamente prohibido el consumo de sustancias alucinógenas o psicotrópicas cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos, como zonas comunes.

Art 61. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones. Se debe agregar que estas prácticas producen deterioro y desaseo en las zonas comunes. Aquí se aplica lo referente a "dar a las áreas e instalaciones comunes el uso para el cual fueron destinadas".

Art 62. Queda prohibido el juego de fútbol, baloncesto, voleibol, tablas, bicicletas, patinaje, 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 guardas, Administración y miembros del Consejo a retener los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).



administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

Art 74. 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.

Art 75. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben colocarle la correa o trailla, desde la salida de su apartamento y bozal en caso específico si su mascota es agresiva y tener 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. El incumplimiento de esta tendrá una multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios, y de diez (10) salarios mínimos legales diarios por no portar el bozal en caso de los ejemplares definidos en el Artículo 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 el Artículo 108-E y 108-F Ley 746, Artículo 108.

Art 76. Los dueños o tenedores de animales domésticos que quieran sacar a caminar a sus mascotas para hacer sus necesidades fisiológicas, deberán hacerlo con su respectivo collar o bozal si lo requiere y dirigirse fuera del Edificio, ya que las zonas verdes comunales son exclusivamente para la imagen y embellecimiento del mismo.

PARAGRAFO 3: Lo anterior ya que el EDIFICIO MAJESTIC P.H. no fue diseñado con un espacio amplio y suficiente para cubrir las satisfacciones de todos los residentes, ni para compartir con los excrementos y orina de nuestras mascotas, pues estos desechos expuestos al sol y al agua contienen

parásitos, virus y bacterias que pueden provocar enfermedades gastrointestinales, oftalmológicas, ya que los huevos de los parásitos flotan en el medio ambiente y pueden ser absorbidas por una persona al respirar (Entre estos parásitos figura el TOXOCARO que ataca el globo ocular y generar ESTRABISMO en los niños, pérdida gradual de la vista e incluso ceguera), E impide el buen desarrollo del crecimiento de nuestros hijos.

Art 77. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes como escaleras, pasillos, zonas verdes delimitadas.

Art 78. 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. El incumpliendo tendrá como sanción una multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de lugares que la respectiva Administración defina. Artículo 108-D Ley 746.

Art 79. 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.

Art 80. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes ni sueltos en el Edificio bajo ninguna circunstancia. Por su abandono tendrá un decomiso y se impondrá la correspondiente sanción, pasadas tres (3) horas si el propietario no lo retira, el ejemplar será declarado en estado de abandono y será entregado a zoonosis.



fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. La tarifa corresponderá a la aprobada por la Asamblea General de Copropietarios.

Art 90. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Art 91. Los residentes o unidades que se encuentren en mora con el Edificio por concepto de obligaciones de cuota de administración, cuotas extraordinarias y/o pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón social.

Art 92. El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse.

Art 93. Con respecto al inventario que se elaborará por el guarda de turno al entregar el salón, se deberá diligenciar en la minuta indicando el estado del salón, sillas y mesas entregados.

Art 94. El horario de uso del Salón Social será el siguiente:
De lunes a viernes, de 8:00 am a 9:00 pm, sábados de 9:00am a 2:00 am y si el día lunes es festivo el horario del Domingo será de 9:00 am a 2:00 am, de lo contrario será de 9:00 am a 7:00 pm.

Art 95. Para hacer uso del Salón Social se deberá entregar ante la Administración con la copia de la consignación de la reserva, un depósito de 5 SMLDV, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el alquiler de los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en

caso de no requerirse ninguna reparación o daño, previa revisión del recorrido por el Administrador o guarda de seguridad.

Art 96. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de contribución.



CAPITULO XI

SEGURIDAD Y VIGILANCIA INTERNA DEL EDIFICIO

El personal de vigilancia y servicios generales que preste sus servicios en el Edificio, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad.

Art 97. 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.

Art 113. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante al Edificio o a los integrantes del mismo, como a los órganos de Administración.

Art 114. 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.

ART. 115. El personal de vigilancia para permitir la salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo por todo concepto y autorización, emitido por la Administración del Edificio y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

Art 116. El personal de vigilancia para permitir el ingreso de trasteos debe verificar que cuente con la respectiva autorización por la Administración del Edificio y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

Art 117. El personal de vigilancia no permitirá la salida del Edificio de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

Art 118. Para toda persona que llegue al Edificio, el portero no abrirá la puerta principal hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y sea autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un Copropietario.



Art 119. En situaciones de no existir # telefónico para su correspondiente comunicación con el copropietario, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

Art 120. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen al Edificio, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso con el correspondiente acompañamiento del guarda.

Art 121. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes.

Art 122. El personal de vigilancia revisará todo vehículo de residentes y visitantes que ingrese al Edificio y se cerciorará que INGRESEN con radio, espejos y farolas.

Art 123. El personal de vigilancia revisará todo vehículo de residentes y visitantes que SALGA del Edificio.

Art 124. No se permite la salida de peatones por la puerta vehicular.

Art 125. Queda rotundamente prohibido el uso de celulares en las horas laborales.

Art 138. NO podrán formar parte del Consejo de Administración ni de Convivencia.

Art 139. Luego de cancelar sus obligaciones y estar al día por todo concepto monetario, gozara nuevamente de lo suspendido después de tres (3) meses.

CAPITULO XIII

SANCIONES



Art 140. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- ✓ Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- ✓ Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios con lleva la aplicación de una multa equivalente al veinte por ciento 20% de la cuota de Administración vigente.

- ✓ Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- ✓ Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

Art 141. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

1. Se envía una carta solicitando no se cometa de nuevo la infracción.
2. Si hacen caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, citándolo a rendir descargos.
3. Si reincide se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una (1) cuota de administración.
4. Si no atiende los últimos 3 (tres) procedimientos, se interpondrá una querrela policial al Propietario o residente infractor.

Art 142. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
3. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.

CAPITULO XV

COMITÉ DE CONVIVENCIA



ART 144. Anualmente en la reunión de la Asamblea General en la cual se designan los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por 3 (tres) Propietarios y que residan en el conjunto.

Art 145. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con el Edificio, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o en la cancelación de multas.

Art 146. También es requisito esencial para el desempeño naturaleza del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de no pecuniarias.

Art 147. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

Art 148. Promover campañas pedagógicas para difundir mensajes de convivencia.

Art 149. Realizar eventos o celebraciones especiales para integración de la comunidad.

Art 150. Presentar informe en las Asambleas anuales ordinarias.



CAPITULO XVI

MODIFICACIONES DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Art 151. Cualquier modificación al presente documento debe estar suficientemente motivada. Se requiere la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios con un quorum del 70% de coeficientes.

Art 152. Este reglamento entra en vigencia a partir de su aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios quienes quedaran notificados de su vigencia en el mismo acto sin que pueda alegarse la no asistencia a la asamblea o a la no participación en el debate.