



INTRODUCCIÓN

TÍTULO I GENERALES

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

CAPÍTULO II. DERECHOS

CAPÍTULO III. DEBERES Y OBLIGACIONES

CAPÍTULO IV. PROHIBICIONES

TÍTULO II NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES

CAPÍTULO V. DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES

CAPÍTULO VI. DE PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES

CAPÍTULO VII. DE TRASTEOS Y MUDANZAS

CAPÍTULO VIII. DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO IX. DE ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO X. DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS

CAPÍTULO XI. DEL SALÓN SOCIAL

CAPÍTULO XII. DEL PARQUE Y JUEGOS INFANTILES

CAPÍTULO XIII. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS

CAPÍTULO XIV. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD

CAPÍTULO XV. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

CAPÍTULO XVI. DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN

CAPÍTULO XVII. DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

CAPÍTULO XVIII. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

TÍTULO III. FALTAS

CAPÍTULO XIX. FALTAS CONTRA BIENES COMUNES

CAPÍTULO XX. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD

TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS

TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES



## INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos, deberes y obligaciones de todos los copropietarios y/o residentes del Conjunto Residencial Altos de Miramar CRAM, así como también establecer las prohibiciones, basado en las normas reguladoras del comportamiento de las personas, de la disciplina social y la legislación correspondiente tales como (Código de Policía, Ley de Menores, Constitución política y la leyes concordantes). El manual de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios, tenedores y residentes de esta copropiedad. La convivencia, es la acción de convivir, es decir “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente (coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos en un mismo espacio), 1- entendiendo que cada persona merece ser respetada, y que el bien común y la dignidad humana estarán por encima de cualquier interés particular. La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal; en su artículo, 2- hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”. El numeral 3 Art 2, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.” Este Manual reúne las mínimas y elementales normas a que debe darse nuestra comunidad, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad de todos los que en éste habitamos. Es tarea de todos los padres y adultos responsables, dar a conocer estas normas a los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, y sensibilizarlos frente a la importancia de éstas y el respeto hacia la comunidad. Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales; la manera de pensar y la pluralidad de conceptos y opiniones hacen que la percepción de las cosas no sea la misma para cada individuo. Por consiguiente, se hace necesario establecer y acatar unas normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto, y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan agradable como lo hagamos cada uno de sus residentes, y la sana convivencia entre nosotros será la principal forma de lograrlo.



## TÍTULO I

### GENERALES CAPÍTULO I.

#### PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Conjunto Residencial Altos de Miramar CRAM, acoge para su bienestar los siguientes principios de convivencia:

1. Los propietarios, arrendatarios y residentes se comprometen a practicar la cooperación y la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo, la concertación y la integración, en función social y ecológica.
2. Los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como los copropietarios y residentes respetarán la dignidad humana, elemento que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones, respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurando mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
3. Las actuaciones de la Asamblea, el Consejo de Administración, el Comité de convivencia y la Administración, con relación a la imposición de sanciones y multas, preservarán el debido proceso, el derecho a la defensa, la controversia y la impugnación.
4. Los Copropietarios que tienen su unidad residencial en arrendamiento, serán responsables de enterar y comprometer a sus arrendatarios en el cumplimiento del presente manual de convivencia y serán responsables directos, en todas las formas, de las contravenciones que al presente manual de convivencia ejerzan sus arrendatarios; para tal fin, serán notificados de los llamados de atención y de las multas impuestas a sus arrendatarios, y en estas últimas, serán deudores solidarios de las responsabilidades pecuniarias que por concepto de multas se les impongan a su arrendatarios.

## CAPÍTULO II.

### DERECHOS

ART.1: Conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio magnético o digital y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.

ART.2: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad y de las zonas comunes con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART.3: A usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, vías, salón social, áreas de recreación etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

ART.4: A vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.



ART.5: Al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.

ART.6: A la libre expresión, haciendo ésta dentro del marco del respeto y con un lenguaje apropiado.

### **CAPÍTULO III.**

#### **DEBERES Y OBLIGACIONES**

ART.7: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios y visitantes, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.8: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado; responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ART.9: Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, que corresponde al Apartamento, Parqueadero, depósito y locales comerciales, según al coeficiente establecido en el reglamento de propiedad horizontal del CRAM.

ART.10: Los propietarios, arrendatarios, residentes, visitantes y/o usuarios tienen la obligación de cumplir a cabalidad este manual de convivencia.

PARÁGRAFO: Los derechos, deberes, obligaciones, prohibiciones y faltas de los copropietarios, residentes y visitantes, son todos los enunciados inscritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.11: Todo propietario se obliga a notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de propietario o inquilino y propender porque los nuevos residentes tengan amplio conocimiento sobre este manual.

ART.12: Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños que cause a los bienes comunes, o bienes privados de otros residentes, él o cualquiera de sus invitados; estos daños serán valorados por la Administración o perito competente, siguiendo el debido proceso con el responsable de dicho evento o de quien autorizó su ingreso al conjunto. En cualquier circunstancia, el residente, al autorizar el ingreso de un visitante, es solidariamente responsable de las acciones y del comportamiento de este.

ART.13: La Administración publicará en la cartelera de uso común, el manual de convivencia. Se enviará una copia del mismo por medio digital; en caso de ser solicitado se entregará una copia física o digital de acuerdo a la solicitud presentada en la oficina de administración. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

ART.14: La no lectura o comprensión de este manual no exime a ningún propietario, arrendatario, visitante o usuario del CRAM con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia, aprobados para el Conjunto residencial Altos de Miramar.



## CAPÍTULO IV.

### PROHIBICIONES

ART.15: Realizar modificaciones en las fachadas principal, posterior y lateral de los apartamentos: diseño y color de puertas, presentación de los muros y su color, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material y modificación de la presentación y acabados de los balcones.

**PARÁGRAFO:** Se permitirá hacer adecuaciones, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 83 del presente manual.

ART.16: Instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la estructura de la torre de Apartamentos.

ART.17: Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Las vías de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elemento, de tal forma que permitan el libre tránsito sin riesgo de accidentes; por tanto, no está permitido dejar en éstas vehículos, coches, bicicletas, triciclos, mascotas, plantas ornamentales y demás objetos que impidan una fluida movilidad.

**PARÁGRAFO:** De igual manera, se prohíbe dar mal uso a las áreas comunes como zonas verdes, sendero peatonales y/o ecológicos, cañadas, arroyos o quebradas naturales.

ART.18: Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, personal de vigilancia, personal de servicios generales, Administrador, Contador, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia; el hacer caso omiso de este artículo generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad por persona no grata en Convivencia, situación que determinarán los entes judiciales respectivos, respetando el debido proceso.

ART.19: Se prohíbe Fumar cigarrillo o tabaco y sus derivados en sitios en donde su consumo se encuentre prohibido por la Ley 1335 de 2009, haciendo mención especial a los Artículos contenidos en el Capítulo V, de la Ley Citada; se prohíbe consumir bebidas alcohólicas; se prohíbe consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto, en parqueaderos, zonas aledañas y espacios privados, desde donde el consumo de sustancia alucinógenas y estupefacientes, afecten la tranquilidad, bienestar y la convivencia de los residentes del conjunto, con base la Ley 2000 del 14 de Noviembre de 2019, Artículo 13.

PARAGRAFO: Es potestad de los Órganos de Administración y control del Conjunto, en cabeza de su representante Legal, dar traslado e informe de las contravenciones al presente Artículo, a la Inspección de Policía Nacional del Cuadrante, para que se adelantes las acciones Policivas respectivas, conforme a lo establecido en la Ley 1801 del 29 de Julio de 2016; de igual forma, se notificara e informara a La Secretaria de Salud Municipal de la Ciudad de Ibagué, mediante solicitud respetuosa, para que incluya dentro de los programas de atención y rehabilitación establecidos para los adictos, en Los Centros de Atención en Drogadicción (CAD), y Servicios de Farmacodependencia y demás instituciones que presten servicios de atención integral a las personas con consumo, abuso o adicción a sustancias psicoactivas, conforme a lo establecido en la Ley 1566 del 31 de Julio de 2012.

## TÍTULO II



## **NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES**

### **CAPÍTULO V.**

#### **DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES**

ART.20: Se debe respetar la señalización ubicada en el ingreso e interior del conjunto y no transitar por donde el ingreso o tránsito es prohibido. La velocidad máxima permitida para tránsito de vehículos automotores es de 10Km/hora.

PARÁGRAFO 1: Los propietarios y/o residentes son responsables que sus visitantes cumplan con esta norma.

PARÁGRAFO 2: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.21: La portería, los accesos peatonales y vehiculares de la copropiedad no podrán ser usadas como zonas de juego o de recreación. En las vías vehiculares y peatonales del conjunto, queda prohibida la práctica de juegos como futbol, Freestyle acrobático con bicicletas, Skateboarding u otro similar; se podrá transitar por las vías peatonales y Portería únicamente a pie y por las vías vehiculares a pie, en bicicletas o en otro medio de transporte, además de vehículos particulares de tipo automotor.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.22: La recepción no podrá ser usada como zona de depósito, ventas o fines comerciales.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.23: El teléfono de la portería no debe ser utilizado por personas diferentes al portero y la administración; tampoco éste debe ser utilizado para entablar conversaciones sociales; su uso debe limitarse a llamadas urgentes y necesarias para el buen funcionamiento de la portería y administración.

### **CAPÍTULO VI.**

#### **DE PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES**

ART.24: Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, por los que cada uno debe ocupar el puesto asignado, sin excepción, el residente que no posea un lugar asignado en el parqueadero por compra del mismo debe hacer uso de los sitios asignados por el Consejo de Administración, si los hubiere. El propietario y/o residente dispondrá o parqueará los vehículos de forma adecuada, en reversa, de un solo vehículo por parqueadero, o de dos vehículos, siempre y cuando, estos queden debidamente parqueados dentro del área del parqueadero sin invadir ni obstaculizar de ninguna forma las vías vehiculares en el sentido en que éste fue diseñado.

PARAGRAFO: Está prohibido parquear vehículos como motocicletas, en medio de dos carros ya parqueados o en los bordes laterales del parqueadero.

PARAGRAFO: El no acatamiento a este Artículo, acarreará multas y sanciones, las cuales serán consideradas de carácter Grave.

ART.25: El portero o vigilante jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario tenedor del mismo, los dueños de parqueaderos, deben solicitar en la Administración, la respectiva Ficha de Ingreso (Chip) que lo acredita como propietario de parqueadero.



ART.26: Los propietarios o tenedores de los inmuebles no podrán arrendar o ceder los parqueaderos privados de su unidad residencial a personas ajenas a la copropiedad; esto atenta contra la seguridad de la copropiedad.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.27: En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.

ART.28: Si un vehículo presenta fallas mecánicas o está descompuesto, no se podrán realizar actividades de reparación, para éste, en las zonas de parqueo de la copropiedad o en las vías internas del conjunto, excepto las intervenciones mínimas necesarias para desvararlo.

ART.29: No se podrán realizar actividades de lavado de vehículos, que generen vertimiento de aguas, dentro de la copropiedad. No se permitirá el ingreso a la copropiedad de firmas que realicen lavado de vehículos.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.30: Los vehículos de los residentes deben permanecer en excelentes condiciones mecánicas y de operación; las fugas de aceite pueden deteriorar el área de parqueo, o en todo caso atentan contra el aseo y presentación de las zonas comunes y el medio ambiente. Si algún vehículo presenta fuga de aceite, es responsabilidad de su propietario hacer la respectiva limpieza, garantizando que no quede mancha alguna.

ART.31: Queda prohibido parquear vehículos (tanto de propietario, residentes o visitantes) de gran peso y dimensión dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1,5 toneladas de capacidad de carga o que obstaculice el correcto tránsito vehicular en las vías del conjunto, aun estando correctamente estacionado.

ART.32: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que la administración determine, 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.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.33: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De igual forma, si el vehículo va a ser retirado del parqueadero por una persona distinta al propietario del mismo o distinta de la persona(s) autorizada(s) para tal fin, el nuevo conductor del vehículo debe presentar la respectiva autorización para hacerlo firmada por el propietario y presentar a la salida vehicular, los documentos del vehículo (tarjeta de Propiedad, Soat y revisión tecno mecánica).

PARÁGRAFO: De no informar, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia, entendiendo que esto atenta contra la seguridad de la copropiedad y dará informado a la división de automotores de la PONAL, de la salida sin autorización del vehículo de la copropiedad.

ART.34: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, bicicletas, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.





ART.35: Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con seguro; se debe evitar dejar paquetes a la vista o elementos de valor que sean llamativos, en su interior, la administración ni la empresa de vigilancia se harán responsables por dichas pérdidas.

ART.36: Cualquier daño causado por un usuario a cualquiera de los vehículos que se encuentre en la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el código nacional de tránsito y las que modifiquen y complementen.

ART.37: Se prohíbe a los propietarios, tenedores y residentes, el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes, así como también los parqueaderos de otros propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los residentes, éste deberá hacer la gestión para arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito.

PARÁGRAFO 1. Cuando se esté realizando aseo, mantenimiento y poda de césped, de requerirse, se coordinará con la Administración y/o la portería la ocupación temporal de un parqueadero de visitantes.

PARÁGRAFO 2: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.38: En caso de que se presenten visitantes con vehículo que requiera parqueo por más de dos (2) horas o que vayan a pernoctar más de una noche en el conjunto, el propietario o residente deberá informar y dejar los datos requeridos (Nombres, placa, color, marca) en la Administración.

PARÁGRAFO 1: En esta situación, la asignación del parqueadero de visitantes dependerá directamente de la administración, en línea con los requisitos establecidos por la Copropiedad.

PARÁGRAFO 2: Las tres (3) primeras horas no tendrán costo, en adelante, tendrá un costo por hora el cual será fijado por el Consejo de Administración; para el caso de la pernoctada de los vehículos, esta será autorizada por el administrador, la primera noche no tendrá costo y las siguientes hasta un término no superior a 7 días tendrán un costo equivalente 1 SMDV por cada día de uso.

PARÁGRAFO 3. Ningún vehículo de visitante podrá permanecer en el parqueadero de visitantes por tiempos mayores a los indicados en el presente artículo.

PARÁGRAFO 4. El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas, además del cobro de las tarifas establecidas.

- Para el control del ingreso y salida de los vehículos de residentes la administración entregará un carnet por cada vehículo, el cual tendrá los datos del propietario y los datos del vehículo con el fin de hacer una excelente recepción de los carros que pertenecen a los propietarios.
- Para organización de los mismos es necesario que los propietarios de los vehículos adjunten en una carpeta copia de los documentos del vehículo ( fotocopia de tarjeta de propiedad, fotocopia de cedula del propietario y copia de soat)
- Para el uso de parqueaderos de visitantes es importante que la unidad habitacional este al día por todo concepto y registrar el vehículo a la hora de ingreso a la copropiedad al igual que la torre y el apartamento.
- Se prohíbe el ingreso y parqueo de carros de perros, tráiler, vehículos de tracción animal o dirigida por otro coche.





- Los residentes del conjunto que utilicen motocicleta a la entrada y salida del conjunto deben retirarse el casco para verificar su identidad.
- Se multara a los propietarios de los automotores o motocicletas que no cumplan con las siguientes normas:
  - ✓ Control de alarmas que ocasionen ruidos y molestias continuas
  - ✓ Escuchar música a todo volumen en los carros
  - ✓ Está prohibido el tránsito de motocicleta por zonas comunes por donde transiten personas.
- Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del parqueadero y la personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo; como lo exige el ministerio de transporte.

## CAPITULO VII.

### DE TRASTEOS Y MUDANZAS

ART.39: Sin excepción, todo propietario, tenedor, y/o arrendatario que desee realizar una mudanza (entrante o saliente) deberá proveer en la Administración, en calidad de depósito la cifra equivalente a 25% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado durante el acarreo a los bienes y áreas comunes.

PARÁGRAFO: Este depósito será reembolsado total o parcialmente, en caso de no requerirse ninguna reparación o que las reparaciones realizadas no superen el valor depositado, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador.

PARÁGRAFO: Si este depósito no alcanza a cubrir el daño de zonas comunes, se cobrará el excedente en el momento o en la siguiente cuota de administración. Si el daño presentado es en bien privado, quien realiza el daño deberá realizar la debida conciliación y pago de daños ocasionados al afectado.

ART.40: Todo trasteo, de entrada, o salida del CRAM, deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo, un certificado de realización de depósito, el cual será solicitado por el portero como requisito para autorizar la mudanza. De igual forma el residente que efectúa trasteo de salida, debe estar a paz y salvo con la Copropiedad por todo concepto y presentara el respectivo Paz y Salvo expedido por la administración en Portería.

ART.41: La entrada y salida de trasteos solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de lunes a viernes; los días sábado el horario establecido para mudanzas es de 8:00 a.m. a 1:00 pm. Por ninguna circunstancia se podrán hacer mudanzas los días festivos.

PARÁGRAFO: El personal de vigilancia no permitirá realizar mudanzas fuera del horario establecido y no deberá o tendrá que hacer consulta a la Administración o al Consejo de Administración para que se de algún tipo de autorización.

ART.42: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario, tenedor o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.



PARAGRAFO: La administración en uso de sus facultades para la realización de una mudanza pide al propietario de la unidad habitacional presentar las nuevas personas que van habitar el inmueble, y realizar y adjuntar la documentación pertinente de personas que llegan habitar los apartamentos de la copropiedad.

## CAPÍTULO VIII.

### DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES

ART.43: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.44: Se prohíbe el consumo de Licor y de sustancias alucinógenas y sicoactivas en las áreas comunes, privadas y parqueaderos, como se reglamentó en el Artículo 19 y su Parágrafo, del presenta Manual de convivencia. El consumo de Licor en el Salón Social debe ser informado al administrador, en la solicitud de alquiler para algún evento. En todo caso queda prohibido el consumo de licor para menores de edad (LEY DE MENORES).

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas y la falta será considerada como Grave.

ART.45: No está permitido exhibir muestras excesivas de cariño y actos obscenos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

ART.46: Se prohíbe dejar artículos de propiedad privada, muebles, electrodomésticos, bicicletas y demás objetos guardados temporal o definitivamente en áreas comunes, Porterías, Parqueaderos y depósitos sin asignar a respectivo propietario.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.47: Jugar o ejercer cualquier actividad recreativa en áreas comunes, de acuerdo al uso establecido, se debe hacer con medida y sin perturbar la tranquilidad de los residentes, queda prohibido realizar juegos en los pasillos, ascensores y parqueaderos que atenten contra tranquilidad de los residentes.

PARAGRAFO: En el CRAM, se establece que el horario de uso del parque infantil y la realización de juegos en áreas comunes es hasta las 09:00 P.M. El no acatamiento de esta medida acarreará un llamado de atención a los padres de los menores y/o residentes infractores, y de persistir el no acatamiento de la presente norma, se impondrán las sanciones pecuniarias establecidas en el presente manual.

## CAPÍTULO IX.

### DE ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

ART.48: Cada Torre de Apartamentos, es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar fachadas, muros, áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura, comida y colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.

ART.49: En cada Torre de Apartamentos los copropietarios y residentes se responsabilizan por tener aseada el área externa de su apartamento y **NO**, depositar bolsas de basura en los Pasillos, debajo



de las Escaleras, corredores y entradas a las bodegas de ningún piso de la Torre de Apartamentos. Se debe utilizar siempre el depósito de basuras.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.50: Toda clase de basura (Bolsa, Cajas y Canecas), debe ser depositado en el Chut de basuras, por el respectivo residente. la disposición final de los escombros y demás material residual producto de las adecuaciones y trabajos en los apartamentos debe ser coordinado con la administración.

ART.51: Las basuras deberán tratarse y clasificarse de acuerdo al programa de reciclaje que quedará implementado por parte de la Administración.

ART.52: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.53: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de la conservación, el mantenimiento y limpieza dichas áreas, Evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.

ART.54 Los residentes No ensuciaran ni dañaran la Flora y la Fauna cuando transiten por los senderos ecológicos y jardines.

ART.55: No se podrán colgar prendas de vestir u otros elementos como tapetes, alfombras, cobijas, toallas, sabanas, etc, en ventanas, balcones u otros sitios como las rejas de ventilación de los pasillos, barandas y pasamanos de las escaleras, o mantener cajas, plásticos o desorden en los balcones y terrazas, estas actuaciones son conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.56: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas cuyo propósito sea diferente a vender o arrendar el inmueble; en caso de necesitar publicar algún clasificado o afiche en las carteleras se deberá solicitar permiso a la administración.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.57: La cartelera comunal tendrá espacio para avisos clasificados de los residentes del conjunto, con autorización de la Administración.

ART.58: Se prohíbe a los propietarios, residentes y empleadas del servicio, captar agua de los grifos dispuestos para el lavado y mantenimiento de áreas comunes, salvo los casos de fuerza mayor.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

## CAPÍTULO X.

### DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.59: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad y que generen perturbación a la posesión, serán objeto de sanciones por parte de la



administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional Policía.

PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades municipales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.60: 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.

PARÁGRAFO: De presentarse esta situación, la Administración estará en la obligación de informar a las autoridades competentes.

ART.61: Se prohíbe el ingreso o tenencia de animales, como perros o gatos callejeros, entre otros, a zonas comunes si no existe un responsable del mismo. En todo caso no se puede asumir las áreas comunes como hábitat de estos animales.

ART.62: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar, en todo momento, correa para transitarlos por el conjunto; en caso de ser agresivos o potencialmente peligrosos, de acuerdo a la definición dada en los Artículos 108 E y 108 F de la ley 746 de 2002, estos deben estar sujetos por trailla y provisto de bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en sus Artículos 108 B y 108 I y normas legales vigentes.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART.63: En ningún caso, los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes o las zonas privadas de otros residentes. 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.

PARÁGRAFO: El no proceder con la respectiva limpieza y recolección, se cataloga como falta grave y generará sanciones y multas de acuerdo a lo establecido en el presente Manual, en el "TÍTULO IV. SANCIONES Y/O MULTAS".

ART.64 Las mascotas deberán hacer sus necesidades fisiológicas en el espacio asignado por la copropiedad y su tenedor deberá asegurar que cumple con los requerimientos establecidos en el artículo 108-D de la Ley 746 de 2002. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.65 Las mascotas deberán ser bañadas en las zonas privadas del Apartamento del residente a la cual pertenecen; esta actividad no se podrá realizar en las zonas comunes de la copropiedad. De igual forma, no se permitirá el ingreso de unidades móviles para baño y embellecimiento de mascotas.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART.66: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben velar por que estos estén vacunados según las indicaciones de las autoridades sanitarias; también se debe mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración.



ART.67: Las mascotas no deben entrar al salón social, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

## CAPÍTULO XI. DEL SALÓN SOCIAL

ART.68: El Salón Social podrá ser alquilado únicamente a propietarios, arrendatarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

PARÁGRAFO 1: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad, por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

PARÁGRAFO 2: El valor del alquiler equivale a 8 SMDLV y será separado y cancelado con 30 días de antelación al evento. En el momento de la cancelación del valor del alquiler del salón comunal debe acercarse a la administración donde se hará un contrato estableciendo las normas de uso del mismo.

PARAGRAFO 3: La persona que toma en alquiler el salón comunal debe adjuntar al contrato el listado de invitados que van a estar dentro del salón.

PARÁGRAFO 4: El salón se deberá entregar en óptimas condiciones como se recibió aseado y sin daño alguno.

ART.69: El propietario, arrendatario o residente solicitante del salón y/o sus invitados se hacen responsables por el uso que se haga del mismo; tanto él como sus invitados serán responsables por los daños generados o por faltantes de inventario (que se elaborara por la Administración al entregar el salón); los daños serán asumidos por el propietario, arrendatario o residente solicitante del salón.

PARÁGRAFO: A parte del canon de alquiler del salón el solicitante deberá dejar un depósito equivalente a cuatro (4) (SMDLV), que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes durante el evento; si este depósito no alcanza a cubrir el daño, se cobrara el excedente en el momento; Si no es requerido, el depósito será devuelto al solicitante con la devolución a satisfacción del salón.

ART.70: El horario de uso del Salón Social será el siguiente: De Domingo a jueves, de 9:00AM a 10:00 PM, viernes y sábados de 9:00AM a 1:00 AM.

ART.71: No se debe exceder los límites de ruido permisibles determinados por la Resolución 0627 de 2006 "Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental" y el Acuerdo No. 4 de 2008 del Consejo Municipal de Ibagué "Por medio del cual se dictan normas sobre la contaminación por ruidos en el Municipio Ibagué Tolima".

PARÁGRAFO: Ante la queja de un residente por exceso de ruido, el vigilante llamará la atención al responsable del uso del salón social y en caso de reincidir estará autorizado para que notifique a la Administración y a las autoridades de policía.



ART.72: No se autorizará el alquiler del Salón Social de manera reiterativa para eventos de contribución, ayuda o beneficencia, excepto que sea para beneficio de la copropiedad.

ART.73: El propietario y/o residente que realice alquiler del salón social e incumpla las normas de uso la Administración se verá en la obligación de restringirle el uso del mismo por un tiempo de seis (6) meses.

## CAPÍTULO XII.

### DEL PARQUE Y JUEGOS INFANTILES

ART.74: La zona del parque está establecida para actividades de recreación y esparcimiento de los propietarios, arrendatarios y residentes del conjunto, así como de sus invitados.

ART.75: El uso de los juegos infantiles del parque, es exclusivamente para niños menores de 12 años y su horario es todos los días de 6:00am a 09:00pm. Si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión.

PARÁGRAFO: Es responsabilidad de los padres y adultos, el cuidado y acompañamiento de sus niños; en caso de presentarse un evento, en la investigación y conclusiones de lo sucedido se tendrá en cuenta si se tenía este acompañamiento.

ART.76: Queda terminantemente prohibido subir mascotas a los juegos infantiles del parque.

ART.77: Está terminantemente prohibido ingerir bebidas alcohólicas y consumir cigarrillos o sustancias alucinógenas en el parque.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.78: Se deberá observar y mantener el buen aseo y limpieza del parque.

ART.79: Está prohibido realizar cualquier tipo de evento social en la zona del parque, salvo que este involucre a toda la comunidad de la Copropiedad y sea coordinado por la Administración, el Comité de Convivencia y/o el Consejo de Administración.

## CAPÍTULO XIII.

### DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS

ART.80: El interesado en practicar una reparación o adecuación locativa, deberá informar previamente a la Administración con una antelación de tres días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

PARÁGRAFO: En caso de que se presente un daño en un Apartamento y que requiera ser atendido con premura (tubo roto, fuga de gas, daño eléctrico, vidrio roto, etc.), el residente deberá dar aviso de manera inmediata a la Administración y a la portería para que esta situación sea verificada y se permita la atención inmediata de la reparación requerida.



ART.81: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes; éstas no se podrán hacer los sábados, domingos y festivos.

PARÁGRAFO 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración, informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de las personas que harán los trabajos.

PARAGRAFO 2: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas, y estos no podrán ser depositados en las áreas comunes de la copropiedad ni en el depósito de basuras. Sera responsabilidad del copropietario el desplazamiento y disposición final de dichos desperdicios.

PARAGRAFO 3: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza, las adecuaciones y/o reparaciones en los apartamentos se realizarán a puerta cerrada, sin dejar ninguna clase de residuos ni basura en los pasillos ni en ninguna área común de las Torres, es responsabilidad del copropietario o residente realizar el aseo del pasillo, de polvo, escombros, basura y derrames de cualquier clase al final del día de trabajo.

PARÁGRAFO 4: El uso del ascensor para el transporte de materiales de construcción a los apartamentos, debe ser informado al administrador y realizado con el acompañamiento del personal de vigilancia, dándole prioridad al uso de los residentes. En ninguna circunstancia se permite el bloqueo de las puertas del ascensor, excepto casos de fuerza mayor o emergencia.

PARÁGRAFO 5: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.82: Mientras dure la reparación locativa, cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes durante el evento causado en la ejecución de la obra; deberán ser reparados de manera inmediata en coordinación con la Administración.

ART.83: Como adecuaciones que se pueden realizar en zonas comunes de dominio particular, se autoriza la ejecución de aquellas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.

PARÁGRAFO: La realización de obras no autorizadas, acarreará las sanciones y multas pertinentes, así como lo dispuesto por la Ley.

#### CAPÍTULO XIV.

##### SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD

ART.84: 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.

PARÁGRAFO: Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia y es catalogada como falta grave, para efectos de sanciones y multas descritas en el presente manual de convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando uno o más residentes reporten su inconformidad o queja.

ART.85: Reuniones de tipo familiar que se realicen al interior de los apartamentos, se deben realizar manteniendo un volumen mínimo y adecuado de la música, conversaciones, risas, gritos, etc, de tal manera que no interfiera en el descanso de los vecinos; cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento.





**PARÁGRAFO:** Si la situación se hace incontrolable, se solicitará a la Administración, ejecutar acción policiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la tranquilidad, cuando uno o más copropietarios reportan el incidente.

**ART.86:** Las áreas comunes como: parque, zonas verdes, senderos y calles internas no podrán utilizarse para la realización de fiestas privadas o para otros usos, diferentes al establecido en el reglamento interno de propiedad horizontal.

**ART.87:** Los vehículos automotores y los apartamentos deberán tener debidamente calibradas las alarmas, con el fin de evitar que éstas se disparen sin motivo alguno en cualquier hora del día y de la noche y así asegurar que no se genere molestias en la comunidad.

**PARÁGRAFO:** Si la alarma de un automotor o apartamento se dispara con frecuencia y sin motivo alguno, se hará un llamado de atención al propietario y/o residente para que él, tome las medidas respectivas. Si la molestia persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer su respectiva multa.

**ART.88:** Los silenciadores de los vehículos automotores deberán estar en buen estado, asegurando que no se perturbe la tranquilidad de los residentes del conjunto.

**PARÁGRAFO:** Se hará llamado de atención por primera vez a los propietarios y/o residentes cuyos vehículos (automóviles y/o motocicletas) no tenga silenciador o esté presentando alguna falla. Si la situación persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer su respectiva multa.

**ART.89:** 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 de la copropiedad, a excepción de la cartelera informativa de la copropiedad.

## CAPÍTULO XV.

### DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

**ART.90:** El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

a.- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios, tenedores y residentes de unidades residenciales del conjunto, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

b.- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y será registrado por el personal de vigilancia.

c.- Los hijos de los propietarios o tenedores, no podrán sacar ningún elemento como televisores o equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

d.- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).

e.- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del Padre o responsable.

f.- Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales (aseo, todero, jardinería) suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.



g.- El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales, para con todos los residentes de la copropiedad, debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

h.- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.

i.- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, facturas y/o recibos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.

j.- Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio, siempre y cuando se anuncie previamente, indicando el sitio de donde viene y deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería a recibir su domicilio. El responsable de la portería suministrará chaleco de identificación al domiciliario, quien debe portar este mientras se encuentre al interior del conjunto.

**PARÁGRAFO:** Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

k.- Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes o a solicitudes de caridad.

l.- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.

m.- El personal de vigilancia tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia y deberá disponer su colocación en primera instancia, en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente disponer su entrega al destinatario, quien deberá recogerla personalmente en la recepción. Es responsabilidad de todo propietario, tenedor y/o residente, reclamar la correspondencia y verificar que si corresponde al respectivo apartamento.

n.- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe. Los guardas de seguridad no están autorizados para la recepción de cajas, el residente debe recibir en la portería los paquetes o cajas que lleguen a su nombre, la administración no se hará responsable por pérdidas.

ñ.- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a ingresar o salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).

o.- 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.

p.- 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, como a los órganos de Administración.

q.- 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 desarrolle alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.



r.- El personal de vigilancia no permitirá que se efectúen mudanzas o trasteos en horas diferentes a las establecidas.

s.- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía o autorización de un adulto responsable.

ART.93: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del Conjunto hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario o tenedor. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia los elementos de comunicación no funcionen, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART.94: Para los funcionarios de empresas de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante responsable de la portería deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

PARÁGRAFO 1: En caso de que el funcionario de la empresa de servicios públicos asista para realizar un corte de servicio, el vigilante responsable de la portería deberá dar aviso a los residentes correspondientes, teniendo en cuenta que en caso de que no se logre comunicación con el residente del apartamento los vigilantes no podrán prohibir el ingreso a dichos funcionarios.

PARÁGRAFO 2: Durante su permanencia en el conjunto, el funcionario de la empresa de servicios públicos estará acompañado del vigilante rondero, en caso que hubiere.

ART.95: Para el ingreso de los vehículos de propietarios o residentes al parqueadero, el personal de vigilancia deberá confirmar que efectivamente es el residente. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

ART.96: 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 su nombre y fotografía en la portería; él recibirá a cambio una ficha. A su salida, el visitante deberá entregar la ficha asignada y a cambio le será devuelto el documento.

PARÁGRAFO: En caso de pérdida de la ficha, el visitante o en su defecto el residente, deberán pagar el costo de ésta, cuyo valor es aprobado cada año por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración.

ART.97: No se permitirá el ingreso de rutas de ningún tipo (escolares, de mascotas u otros) y/o taxis al interior del conjunto, en ningún horario del día o de la noche, salvo que el servicio sea para una persona discapacitada, de la tercera edad, niños de brazo, en postoperatorio, que por fuerza mayor requieran el ingreso.

ART.98: Queda rotundamente prohibido para propietarios, tenedores y visitantes, el uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma en las zonas comunes de la copropiedad. En caso de presentarse un evento, la administración y la empresa de vigilancia deberán contactar de forma inmediata a las autoridades pertinentes para que se hagan cargo de la situación.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART.99: No se permitirá el ingreso de acompañantes armados al interior del conjunto. Todo manejo de armas está regulado por el Manual de Convivencia, de acuerdo con las normas de policía.



ART.100: El propietario de un apartamento que decida arrendar, está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario; e informar de forma escrita de estos a la administración, de tal forma que se pueda verificar dicha información, de ser una información falsa la administración tomara las acciones Legales pertinentes y se solicitara de forma escrita al propietario del inmueble que desista de la celebración del contrato de arrendamiento o en su defecto que lo cancele, lo anterior son acciones tendientes a garantizar la seguridad de la copropiedad y sus residentes.

ART.101: Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso de que un vigilante se lo solicite; también tener siempre los tokens o tarjetas de acceso vehicular y peatonal (si está implementado este mecanismo) y velar por el buen uso de estos elementos, así como verificar que queden cerradas dichas puertas de acceso.

## CAPÍTULO XVI.

### DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN

ART.102 Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso y mantenimiento de las unidades lectoras, tokens o tarjetas de acceso (si las hubiere), cerramiento perimetral, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto; depende de su buen uso, la minimización del riesgo de inseguridad para la copropiedad.

ART.103: Todos los videos de las cámaras servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente del conjunto cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención.

ART.104: Cuando se le extravié o roben una tarjeta o token de acceso a un propietario, arrendatario o residente, éste debe avisar inmediatamente de su pérdida a la administración, para que la tarjeta sea bloqueada.

**PARÁGRAFO 1:** La reposición de la tarjeta tendrá costo y se deberá ser pagado por el residente, al valor vigente aprobado por la Asamblea de copropietarios o por el consejo de administración; el valor será cancelado en el momento de la entrega de la nueva tarjeta.

## CAPÍTULO XVII.

### DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ART.105: Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.

ART.106: Los propietarios se pueden hacer representar por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

**PARÁGRAFO:** Un propietario, o apoderado podrá representar en Asambleas de Copropietarios, como máximo a su unidad residencial y dos unidades residenciales más; en caso de poseer un



número mayor de poderes, este deberá decidir qué unidades va a representar, de acuerdo con la restricción mencionada en el presente artículo.

ART.107: La verificación de quórum en las asambleas ordinarias y extraordinarias se deberá hacer al inicio.

PARÁGRAFO 1. La no firma de alguna de las planillas de registro de quórum respectivas se considerará como inasistencia.

PARÁGRAFO 2. La votación para la toma de decisión de algún punto de la Asamblea se deberá hacer verificando el concepto de cada asambleísta y por votación unánime o mayoría asumida.

ART.108: La inasistencia a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, será sancionada de acuerdo a lo estipulado en el “TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS”

PARAGRAFO 1: A la asamblea debe asistir una persona por unidad habitacional.

PARAGRAFO 2: El administrador, los miembros del consejo de Administración y cualquier otro colaborador del conjunto, no podrá representar a ningún copropietario.

**PARAGRAFO 3: Inscripción y verificación:** Todo propietario deberá suscribir la asistencia para el ingreso a la reunión de Asamblea, esto se realizara personalmente o a través de un apoderado en la mesa que se instale para tal efecto a la entrada del recinto. **(cada asambleísta debe presentar su documento de identidad para acreditar su calidad de propietario)** el poder deberá adjuntarse las copias de las cédulas del **poderdante y apoderado.**

## CAPÍTULO XVIII.

### SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

ART 109: Se considerará moroso, quien deba a partir de 30 días (1 mes) o más cuotas de administración sin cancelar.

ART.110: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO: se aplicarán intereses de mora de acuerdo a lo establecido en el Título IV de Sanciones y Multas.

## TÍTULO III.

### FALTAS CAPÍTULO XIX.

#### FALTAS CONTRA BIENES COMUNES

ART.111: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, elementos de comunicación, elementos de video vigilancia, sensores, luminarias y demás aparatos destinados a la seguridad y servicio de la copropiedad.

ART.112: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. En el caso de que los jardines y faroles, tanto de zonas de uso común, y senderos ecológicos sean dañados, quien ocasione el perjuicio deberá responder por éste.



PARÁGRAFO: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

ART.113: Los propietarios y residentes darán el uso adecuado a las piscinas, conforme lo dictan los reglamentos internos y el presente manual de convivencia de uso de las piscinas y la Ley 1209 del 14 de Julio de 2008.

PARAGRAFO: Los residentes del Conjunto Residencial Altos de Miramar, darán el uso adecuado a las Piscinas, respetando las Normas generales, y los reglamentos internos que a continuación se mencionan:

- El reglamento de uso de las Piscinas será publicado en lugar visible y será de estricto cumplimiento.
- El uso de la Piscina de niños, es exclusivo para niños menores de 12 años, el menor de edad NO podrá ingresar sin la debida autorización de un adulto responsable del mismo, quien realizara el acompañamiento desde el exterior del cerramiento de la piscina, el adulto que autoriza el ingreso del menor a la piscina de niños, deben llenar un formato de autorización de ingreso del menor, en donde se indique claramente el nombre del Residente del conjunto, numero de identificación, numero de torre, numero de apartamento y nombre del menor, en dicho formato, NO puede autorizar el ingreso de más de tres niños(3), tampoco puede llenar más de un formato.
- Si el menos de 12 años, tiene una estatura por debajo del limite de profundidad marcado en la piscina, (80 cm), se permitirá el ingreso de un acompañante dentro de la piscina y este tendrá a su cargo el cuidado y la atención permanente del menor, en ninguna circunstancia, se le permite al acompañante del menor, realizar otra actividad distinta dentro de la piscina, a la de tutor del menor.
- Para el uso de la Piscina de adultos, el residente debe llenar el respectivo formato de uso de la piscina, en donde se especifica que entiende y acatara el reglamento del uso de la piscina, y acepta la responsabilidad contractual de sus actos.
- La responsabilidad del NO acatamiento de la normatividad vigente y del presente manual de convivencia para el uso y disfrute de las piscinas y sus repercusiones Legales, serán de estricta responsabilidad individual del infractor o de sus invitados, por lo tanto, será responsable del pago de las multas impuestas descritas en la Ley 1209 del 14 de Julio de 2008 y las que se le impongan provenientes del presente manual de convivencia.
- Del NO acatamiento de la normatividad vigente y del presente manual de convivencia, se dará aviso y traslado a la entidad Policiva pertinente y la Secretaria de Salud Municipal, para que se adelanten las sanciones pertinentes.

ART.114: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier infracción o delito respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART.115: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los servidores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

ART. 116: Se considera falta grave superar el límite de velocidad de 10Km/hora con vehículos automotores al interior de la copropiedad.

#### TÍTULO IV.

#### SANCIONES y/o MULTAS



ART.121: La infracción a cualquiera de las normas, derechos de los residentes, deberes y obligaciones, sobre la propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones: (entiéndase SMMLV como Salario Mínimo Mensual Legal Vigente)

a.- La responsabilidad de las Faltas Cometidas al presente Manual de Convivencia por los residentes del conjunto, recaerá directamente en el propietario de la unidad residencial, por tal motivo, la notificación de la falta cometida y de la imposición de la sanción se realizara al dueño de la unidad residencial, independientemente de la condición de ocupación del inmueble, de tal forma que el dueño de la unidad residencial, se hace responsable de las multas y sanciones interpuestas a sus arrendatarios.

b.- En general, el incumplimiento a cualquiera de las normas de convivencia establecidos en este manual conlleva la aplicación de una multa equivalente a dos (2) expensas comunes necesarias vigente más alta que se cobre en la copropiedad.

c.- A los deudores morosos, se les cobrará un interés de mora sobre los valores y periodos adeudados, equivalente a una y media veces del interés bancario corriente, de acuerdo como lo establece la Ley 675 de 2001, en su artículo 30.

d.- La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente a dos (2) expensas comunes necesarias vigente más alta que se cobre en la copropiedad.

e.- Se tomarán sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.

ART.122: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- 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.
- El Consejo de Administración, con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado, el residente dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de cinco (5) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Copropiedad. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

## TÍTULO V.

### DISPOSICIONES FINALES





ART.123: 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 Conjunto.

ART.124: El presente Manual de Convivencia, incorpora dentro de su normatividad los Estatutos de la Copropiedad y en caso de vacíos legales, se acudirá a la norma superior de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001; serán adoptadas e incorporadas las decisiones Legales que a partir de la aprobación y vigencia del presente manual, sean promulgadas por el Estado Colombiano, como Leyes, Decretos y sentencias de la Suprema Corte, las cuales modifiquen y/o reglamenten la normatividad respecto a la convivencia y la Propiedad Horizontal.

ART.125: Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en el municipio de Ibagué, en sesión de la Asamblea Extraordinaria General de Copropietarios del Conjunto Residencial Altos de Miramar, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.

---

Presidente de la Asamblea

---

Secretario de la Asamblea

---

Comité Verificador del Acta de la Asamblea