

**REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA  
2011**

**MANUAL DE CONVIVENCIA MARZO 2016  
MAZUREN AGRUPACIÓN 010 ETAPA B - MILENIO B.**

**ELABORADO POR  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2015-2016**

**ALEIDA BUSTAMANTE  
MARIA TERESA GALINDO  
ROSA GALLEGO  
LUCIA ZAMBRANO  
ISABEL FORERO DE MOTTA Y**

**ADMINISTRADOR  
JUAN CARLOS RIOS DURAN.**

**BOGOTÁ D.C. MARZO 2016**



---

---

**MANUAL DE CONVIVENCIA MARZO 2016****MAZUREN AGRUPACIÓN 010 ETAPA B - MILENIO B.****JUSTIFICACIÓN:**

Las Unidades Residenciales de Propiedad Horizontal en Colombia, además de todas las Leyes que hacen referencia a la P.H. en alguno de sus apartes, cuentan con herramientas específicas de tipo Legal, para apoyar, promover y controlar una sana y armónica convivencia en su interior; son ellas, la Ley 675 del 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada Agrupación Habitacional y como complemento a dicho Reglamento de P.H., el Manual de Convivencia. En ellos se encuentran contenidas, las Normas de conducta propias de quienes habitan la Unidad Residencial, así como las Causales o Conductas impropias y los mecanismos de enmienda o sanción, todos ellos enmarcados dentro de las Leyes Generales que rigen para la República de Colombia.

Para el caso especial de Mazurén Agrupación 010 Etapa B - Milenio B y aunque el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, es bastante detallado y completo, se trata de un Documento registrado en la Notaría 1ª el 09 de Noviembre de 1995, regido por la Ley 182 de 1.948 y Decreto 1.365 de 1.986, con veinte años de vigencia; a la fecha, dicho Reglamento presenta algunas inconsistencias, aspectos no aplicables a situaciones actuales y puntos que han variado con relación a las Leyes y Normas Colombianas que rigen en el momento, v.gr., resolución de conflictos mediante un Tribunal de Arbitramento, imposición de Multas en unidades UPAC, Mayoría calificada menor a la establecida en la Ley 675/2001.

Si bien el Consejo de Administración 2015-2016, facultado por el Artículo 46 Capítulo X del Reglamento de P.H., dio inicio al Proyecto de Reforma del mencionado Reglamento dentro del Plan Estratégico 2013-2016, se encontró con el inconveniente, de tener que abordar en primera instancia la segregación del Conjunto Mazurén Agrupación 010 e independencia Física y Administrativa de las dos Etapas A y B, para acto seguido, elaborar y registrar de manera independiente el Reglamento para la Etapa B. Teniendo en cuenta que este proceso se resolverá a mediano plazo, mientras para el Conjunto se hace urgente y esencial, solucionar a la mayor brevedad situaciones de conflicto no resueltas debido a las deficiencias, obsolescencias y vacíos de la Normalización actual, se consideró necesario recurrir a la reforma del Manual de Convivencia del 2011, y realizar en dicho Documento la actualización, ajuste y complementación requeridos, para dotar al Conjunto de un Reglamento apropiado y funcional en lo atinente a la Convivencia.

En consideración a lo anterior, el Manual de Convivencia debe ser ajustado a la Ley 675/2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal 6568 de 1995; actualizar en dicho documento los puntos relacionados con la convivencia que se encuentran fuera de la Ley 675/2001 o que por razones de tiempo han quedado obsoletos; incluir otras causales o conductas no contempladas en el Reglamento, consideradas propias e impropias para ser observadas dentro de la Unidad Residencial, así como los mecanismos para la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 59 de la Ley 675/2001.

Para llevar a cabo este cometido, el Consejo de Administración actuando de conformidad al Artículo 46 Capítulo X del Reglamento de P.H., con el apoyo de Administrador, emprendió el trabajo de Reforma al anterior Manual de Convivencia 2011, con la inclusión de los aspectos anteriormente mencionados y elaboró el presente documento, que fue sometido a consideración y aprobado, por la Asamblea Ordinaria del Conjunto Mazurén Agrupación 010 Etapa B en su sesión del 2016, dentro de las competencias que le otorga la Ley 675/2001, con la finalidad que la Copropiedad cuente con una herramienta instructiva, completa, funcional, aplicable y amigable, que oriente, apoye y promueva una convivencia sólida y armónica.

Otro aspecto que influyó en la decisión de abordar el trabajo de Reforma del Manual de Convivencia e incluir en él, los apartes reglamentarios de Ley relacionados con la Convivencia, fue el hecho que aunque Milenio B se ha caracterizado por su cultura y ambiente respetuoso, los principales conflictos que suelen presentarse en el interior del Conjunto, han sido debidos principalmente a: 1. Un desconocimiento generalizado de la Ley 675/2001 y el Reglamento de P.H por parte de los propietarios y residentes 2. No se encuentran debidamente establecidas y/o socializadas las causales o conductas no pecuniarias o de tipo no económico, consideradas impropias al interior del Conjunto y 3. A la imposibilidad de aplicar las sanciones previstas en la Ley 675/2001, por cuanto es la Asamblea quien en principio debe imponerlas, en razón a que el Consejo de Administración, si bien el Artículo 60 de la Ley 675 le faculta para hacerlo, debe ser autorizado por la Asamblea, disposición que aún no ha sido establecida.

## **CONTENIDO**

### **JUSTIFICACIÓN**

### **OBJETO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA**

- 1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES**
- 1.1. IMPORTANCIA DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA EN UNA P.H.**
- 1.2. EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
- 1.3. SOBRE LA CONVIVENCIA**
- 1.4. COMITÉ DE CONVIVENCIA**
- 1.5. EL MANUAL DE CONVIVENCIA**
- 2. LA LEY 675 DEL 2001 - ASPECTOS INHERENTES A LA CONVIVENCIA.**
- 3. REGLAMENTO DE P.H. 6568/1995 DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONVIVENCIA.**

### **Capítulo IV DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO**

#### **Artículo 9: DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN**

### **CAPITULO V DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN**

#### **Artículo 11. DETERMINACIÓN**

#### **Artículo 12. BIENES COMUNES**

#### **Artículo 13. OTROS BIENES COMUNES**

#### **Artículo 14. ESTRUCTURA**

#### **Artículo 15. FACHADAS**

#### **Artículo 16. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES**

#### **Artículo 17. USO DE LOS BIENES COMUNES**

#### **Artículo 18. INDIVISIBILIDAD**

## **CAPITULO VII CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 21 ELABORACIÓN Y APROBACION DE PRESUPUESTO**

**Artículo 22. MERITO EJECUTIVO**

**Artículo 25. CUOTAS EXTRAORDINARIAS**

**Artículo 26. INTERESES DE MORA**

**Artículo 27. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO**

## **CAPITULO VIII MODIFICACIONES – MEJORAS Y REPARACIONES**

**Artículo 34. REPARACIONES EN BIENES COMUNES**

**Artículo 35. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS**

**Artículo 36. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS**

## **CAPITULO IX DERECHOS – OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

**Artículo 38. DERECHOS**

**Artículo 39. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 40. PROHIBICIONES.**

**Artículo 41. NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES.**

**Artículo 42. SOLIDARIDAD**

**Artículo 43. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.**

## **4. NORMAS ESPECIALES PARA MAZUREN AGRUPACION 010 ETAPA B.**

## **4.1 NORMAS DE SEGURIDAD**

**A. PARA AREAS COMUNES.**

**B. NORMAS SOBRE LA SEGURIDAD PRIVADA.**

## **4.2 NORMAS PARA EL CONTROL AMBIENTAL.**

**A. SOBRE LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA O ACUSTICA.**

**B. NORMAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACUSTICA.**

**C. NORMAS SOBRE EL MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS.**

**D. SOBRE EL CONSUMO DE TABACO.**

**4.3 PARQUE INFANTIL Y ZONAS VERDES.**

**4.4 UTILIZACIÓN DEL SALON SOCIAL**

**4.5 TENENCIA DE MASCOTAS DENTRO DEL CONJUNTO.**

**4.6 TRASTEOS Y MUDANZAS.**

**4.7 OTRAS NORMAS.**

**5. PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**6. SANCIONES Y MULTAS.**

**EL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA DE MARZO 2016, TIENE EL CARÁCTER DE REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO MAZUREN AGRUPACIÓN 010 ETAPA B Y SUS DISPOSICIONES SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES, TENEDORES, Y PERSONAL QUE PRESTE SUS SERVICIOS AL CONJUNTO.**

## **OBJETO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA - MARZO 2016**

Complementar, Actualizar, Ajustar a la Ley 675 del 2001 y difundir las disposiciones que hacen referencia a las causales o conductas pecuniarias y no pecuniarias consideradas propias e impropias dentro del Conjunto, así como los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación 010 Etapa B; establecer aquellas medidas que no se encuentran contenidas en dicho Reglamento de P.H., así como Reglamentar las sanciones por incumplimiento a las causales no pecuniarias, con base en el Artículo 59 de la Ley 675 del 2001, todo ello sobre la base de las leyes competentes vigentes que rigen para el territorio Nacional.

### **1. INTRODUCCIÓN - GENERALIDADES**

#### **1.1 LAS NORMAS DE CONVIVENCIA EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL:**

##### **IMPORTANCIA:**

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los propietarios, residentes, tenedores y demás personas vinculadas directa o indirectamente a la copropiedad, la observación puntual de algunas Normas, que permiten **ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.** Estas sencillas Normas están contenidas en las Leyes, Decretos y Reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la Convivencia Armónica y Pacífica en la comunidad.

La mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos o entre estos y la Administración, son originados por el incumplimiento de las Normas de Convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponden al Administrador, o a los Órganos Administrativos de la copropiedad, antes de recurrir a las autoridades competentes.

## 1.2 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**“Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a Propiedad Horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse”. Capítulo 1 Artículo 3. Definiciones. Ley 675 / 2001.

La **Propiedad Horizontal** es una Institución Jurídica vinculada a la división y organización de Inmuebles resultantes de la segregación de una construcción común; Sistema Jurídico de convivencia, que requiere para su operatividad la participación efectiva de las personas que integran la comunidad de cada Unidad Residencial. Es un Régimen que Reglamenta la forma en que se divide un bien Inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno, edificio o complejo habitacional. Dicha Reglamentación, hace alusión al conjunto de Normas que regulan la división y organización de los diversos inmuebles, como resultado de su segregación.

**CAPITULO IX De la Propiedad Horizontal como persona jurídica. ARTÍCULO 33. Ley 675/2001: Naturaleza y características.** La persona jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

## 1.3 SOBRE LA CONVIVENCIA

**El Artículo 2º. Capítulo 1 de la Ley 675: Principios orientadores de la ley.** Son principios orientadores de la presente ley:

2. **“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”. Entendiendo por:

- **Convivencia, la acción de convivir** (vivir en compañía de otro o de otros). En su acepción más amplia, se trata de un concepto vinculado a la **coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos en un mismo espacio**. Condición y circunstancia, de vivir en armonía con otro u otros habitantes, entendiendo que cada uno tiene su espacio, que merece ser respetado y donde la dignidad humana está por

encima de cualquier otro interés. (Subrayado nuestro)

Por lo anterior, la Convivencia en el ámbito de la Propiedad Horizontal, se entiende como el Estado en el cual la pluralidad de personas con características diferentes, se relacionan entre sí, en términos de reconocimiento, tolerancia e imparcialidad, para lograr una relación pacífica, segura, armoniosa y de alta calidad de vida. Es la capacidad de interactuar manteniendo relaciones valiosas, gratificantes, reconociendo los Derechos y Deberes propios y de cada uno de los integrantes de la Comunidad.(Subrayado nuestro).

- **Cooperación**, el conjunto de acciones y esfuerzos que, conjuntamente con otro u otros individuos, se realiza con el objetivo de alcanzar una meta común. La cooperación es el resultado de una estrategia de trabajo conjunto, que se vale de una serie de métodos para facilitar la consecución de un objetivo; métodos como, el trabajo en equipo, distribución de responsabilidades, delegación de tareas, las acciones coordinadas, etc.
- **Solidaridad Social**, como aquel valor, a través del cual las personas se sienten y reconocen unidas y compartiendo las mismas obligaciones, intereses e ideales y conformando además uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta la ética.

Principio **básico de la existencia del orden social**, por el cual cada individuo del grupo desarrolla sus capacidades y goza de sus derechos, colaborando con los demás integrantes del cuerpo social, para desarrollarse en comunidad y armonía, logrando no solo su plenitud personal sino la de sus semejantes. Se basa en el principio de ayuda mutua **y la unión** e impulso de la comunidad. Grupo de personas con intereses comunes, que luchan juntos por el bienestar general.

**3. "Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley" entendiéndose por:

- **Dignidad Humana**, el derecho que tiene cada ser humano, de ser respetado y valorado como ser individual y social, con sus características y condiciones particulares, por el solo hecho de ser persona. De la Dignidad Humana como valor central, emanan la justicia, la vida, la libertad, la igualdad, la seguridad y la solidaridad; valores que determinan la existencia y legitimidad de todos los Derechos reconocidos por nuestra Constitución Nacional.

**5. "Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación". Constitución Política de Colombia. Título II, Capítulo 1 De los Derechos Fundamentales. Artículo 29.

**Artículo 29.** "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.

Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.

**Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso".**

#### 1.4 EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Comité de Convivencia es un organismo institucionalizado por la Ley 675/2001, para participar como mediador en la solución de conflictos dentro de la Unidad Residencial. "Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, 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.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones".

## **Capítulo I SOLUCION DE CONFLICTOS Artículo 58 Ley 675/2001**

### **FUNCIONES Y REQUISITOS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA DE MAZUREN AGRUPACIÓN 010 ETAPA B.**

El Comité de Convivencia tendrá la función de apoyo a la Asamblea de copropietarios, al Consejo de Administración y/o a la Administración, en la solución de los conflictos que se presenten en el interior del Conjunto, entre propietarios o tenedores, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección de la persona jurídica, mediante la propuesta de fórmulas y gestión encaminada a dirimir las controversias presentadas y fortalecer las relaciones de buena vecindad dentro de la comunidad, en el marco de las leyes locales y nacionales vigentes que rigen para cada caso.

Para ser miembro del Comité de Convivencia, se requiere ser propietario del Conjunto, encontrarse a paz y salvo con la Administración por todo concepto, cumplir con las obligaciones no pecuniarias establecidas en el presente Manual de Convivencia y no tener lazos de familiaridad en primer grado de consanguinidad y de afinidad, con los miembros del Consejo de Administración, Administración u otro Comité.

El Comité de Convivencia será citado por el Administrador a la sesión del Consejo de Administración, cada vez que se presente una controversia entre los miembros de la comunidad Milenio B que requiera de su gestión, con el fin de poner en su conocimiento la situación y determinar el procedimiento a seguir.

#### **1.5 EL MANUAL DE CONVIVENCIA**

Instrumento que hace parte del Reglamento de P.H. y de las Leyes que rigen la Propiedad Horizontal; incluye las Normas y Directrices específicas de cada Unidad Residencial; Dichas Normas y Directrices, deben estar enmarcadas dentro de las Leyes vigentes para la Propiedad Horizontal y generales de la Nación.

El Manual de Convivencia como Documento parte del Reglamento de Propiedad Horizontal, debe cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por la Asamblea de Copropietarios, mediante Mayoría Calificada del 70%.
- Ser Entregado mediante Notificación, a cada uno de los Copropietarios de la Unidad Residencial.

Una vez aprobado y cumplida la Notificación, el Manual de Convivencia se **convierte en un Instrumento de Cumplimiento Obligatorio por parte de todos los Propietarios presentes y no presentes a la Asamblea que lo aprobó, así como para Residentes, Tenedores, Visitantes y personal que preste sus servicios al Conjunto.**

## 2. LEY 675 ASPECTOS INHERENTES A LA CONVIVENCIA.

NOTA: SE TRANSCRIBEN PARA SU CONOCIMIENTO, LOS SIGUIENTES APARTES DE LA LEY 675/2001 RELATIVOS A LA CONVIVENCIA Y DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.

### **CAPITULO VIII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

**ARTÍCULO 29.** Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (Subrayado nuestro).

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a Propiedad Horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones

a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARÁGRAFO 2º.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**PARÁGRAFO.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

### **3. REGLAMENTO DE P.H. 6568 /1995.**

#### **(Referente a la Convivencia)**

NOTA: SE TRANSCRIBEN PARA SU CONOCIMIENTO, LOS SIGUIENTES APARTES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 6568 DE 1995 DE MAZUREN AGRUPACIÓN 010, Y SE INCLUYEN LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS PARA SU AJUSTE A LA LEY 675 DEL 2001, INHERENTES A LA CONVIVENCIA Y DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.

## **Capítulo IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO:**

**Artículo 9. DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN:** “Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario”.

Mazurén Agrupación 010 Etapa B P.H., está compuesto por 130 apartamentos destinados exclusivamente a vivienda Familiar y 131 garajes destinados al estacionamiento de vehículos con capacidad de peso con carga máximo de 2.5 Toneladas). Nota 1.

Nota 1. La capacidad de peso con carga máximo de 2.0 Ton. (2.000 Kg.), permitido para vehículos en la zona de parqueo, ha sido establecido por recomendación técnica, para la preservación de las Redes de Alcantarillado y conservación de Adoquín”.

**Capítulo V. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN. Artículo 10** “ son bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble y los bienes privados que lo conforman, además de aquellos que tienen calidad de comunes por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675/2001 (**Se ajusta a la Ley 675/2001**) y en este Reglamento.”

**Artículo 11. DETERMINACIÓN:** “son bienes de la totalidad de los propietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: **1.** El lote de terreno sobre el cual se levanta la agrupación, tal como se alindó en el Artículo 6 del Reglamento de P.H. **2.** El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las Leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. **3.** Los cimientos y las fundaciones que inician la estructura en la edificación. **4.** Los entrepisos y las placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que formen la estructura de la edificación. **5.** Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada a cada unidad privada. **6.** Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada a cada unidad privada. **7.** Las instalaciones generales de Teléfono, desde el punto de conexión a la red de la empresa de teléfonos, hasta la entrada de cada unidad privada. **8.** Las instalaciones

y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. **9.** Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. **10.** Las bajantes de aguas lluvias y negras. **11.** El techo que sirve de cubierta a la edificación. **12.** En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual”.

**Artículo 12 BIENES COMUNES:** “Las áreas en metros cuadrados de los principales bienes comunes, son por pisos, las siguientes:

### ETAPA B

**Calle 152 No. 53 A - 60. (Nomenclatura Nueva)**

**Diagonal 152 No 45-60. (Nomenclatura antigua)**

Zonas verdes, vías peatonales y vehiculares, accesos.	2.711.85
PRIMERO: Muros, escaleras, ductos, accesos, terrazas, fachadas.	217.44
Salón Comunal, primeros auxilios, bombas portería.	59.63
SEGUNDO: Salón Comunal	253.08
Muros, escaleras, ductos, accesos, fachadas	112.84
CUARTO: Muros, escaleras, ductos, accesos, fachadas	112.84
QUINTO: Muros, escaleras, ductos, accesos, fachadas.	112.84
CUBIERTAS: Último piso.	2095.73
Piso 2.	253.08

**Artículo 13. OTROS BIENES COMUNES:** “El acceso a los garajes y zonas de circulación se consideran bienes comunes. Los propietarios deberán contribuir a para su conservación de acuerdo con los coeficientes de que trata el artículo 19”.

**Artículo 14. ESTRUCTURA:** “Toda vez que la estructura de la agrupación está soportada en muros y placas en concreto reforzado, estos muros y columnas, que aparecen indicados en los planos de la P.H. de este Reglamento, no pueden demolerse ni en todo ni en parte. Esta estructura tiene calidad de común, pero podrá ser utilizada con tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la edificación. Respecto de los muros que no son estructurales, deberá solicitarse previo visto bueno de la firma constructora, del Consejo de Ad-

ministración o la entidad que ésta considere pertinente antes de proceder a su demolición total o parcial". (Subrayado nuestro).

**Artículo 15. FACHADAS:** "Todos los muros que conforman las fachadas exteriores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de estructurales. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en cualquier forma su diseño; lo mismo aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios". (Subrayado nuestro).

**Artículo 16. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES:** "El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor del respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad asignados en el Capítulo VI del Reglamento de P.H".

**Artículo 17. USO DE LOS BIENES COMUNES:** "Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre y cuando que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los propietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar". (Subrayado nuestro).

**Artículo 18. INDIVISIBILIDAD:** "La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los propietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación".

## **Capítulo VII. CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS.**

**Artículo 21. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL d.** "La Asamblea respectiva en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los coeficientes representados en la reunión. **e.** El Presupuesto así aprobado será entregado a la Administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponde en la liquidación, como cuota de sostenimiento en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea respectiva".

**Artículo 22. MÉRITO EJECUTIVO.** “Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de las decisiones válidas de la Asamblea respectiva con las formalidades previstas en el presente Reglamento, **serán exigibles por vía ejecutiva**. El título ejecutivo estará constituido por la copia del ACTA correspondiente a la reunión de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación, así como una certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Cuando sea el caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un abogado, previo visto bueno del Consejo de Administración; los honorarios del abogado serán a cargo del propietario deudor”. (Subrayado y negrilla nuestro).

**Artículo 24 DÉFICIT PRESUPUESTAL.** “Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Consejo de Administración respectivo, por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las Cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes”.

**Artículo 25. CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** “Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior (24) para la fijación de las Cuotas Extraordinarias.

**Artículo 26. INTERESES DE MORA:** La demora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de propietarios respectiva, conforme a los Artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será fijada por la Asamblea y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración dentro de lo establecido por el Artículo 30 de la Ley 675/2001)

**Artículo 27. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO:** “Las cuotas con que deben contribuir los propietarios, tiene el carácter de reales, es decir, que será con respecto al respectivo bien de dominio privado con el que se responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. Así, un propietario llegare a enajenar su inmueble, sin estar a paz y salvo con las cuotas de sostenimiento o Administración, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere lugar”.

---



---

## CAPITULO VIII MODIFICACIONES – MEJORAS Y REPARACIONES.

**Artículo 34. REPARACIONES EN BIENES COMUNES:** “Es función de la Asamblea respectiva, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Consejo de Administración correspondiente. Lo anterior siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda **10 (diez) S.M.L.M.V** pues en caso contrario no requerirá de tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de la agrupación o de alguna de las etapas o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro **órgano**”. (La negrilla es nuestra).

**Artículo 35. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.** “En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos: **1.** Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la Obra o las normas distritales lo exigen. **2.** Que la Obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. **3.** Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración respectivo que solo podrá negarla cuando la Obra contraenga los requisitos anteriores”. (Subrayado nuestro)..

**Artículo 36. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.** “Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por su omisión”.

## CAPITULO IX DERECHOS-OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

**Artículo 38. DERECHOS:** “Son derechos de los propietarios **1.** Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por la Ley 675/2001 y demás Leyes especiales, vigentes y aplicables al Régimen de Propiedad Horizontal”. **2.** De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el presente Reglamento, y en general cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. **3.** Servirse

de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. **4.** Disfrutar de los Servicios Comunales aprobados por la Asamblea correspondiente. **5.** Solicitar de la Administración respectiva cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. **6.** Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de propietarios con derecho a voz y voto. **8.** Solicitar a la Administración y/o al Consejo de Administración, la aplicación del Artículo 59 de la Ley 675/2001 de las Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, a propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley 675/2001, el Reglamento de P.H., y el presente Manual de Convivencia.

**Artículo 39. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** "Son Obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes: **1.** Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este Reglamento Capítulo IV Artículo 9, la destinación señalada solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea mediante aprobación por Mayoría Calificada Artículo 46 Ley 675/2001. **2.** Contribuir a las expensas necesarias, Ordinarias y extraordinarias, para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en las formas y términos que se establecen en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO:** Ningún propietario y por ningún motivo, podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme a la Ley 675/2001 y el presente Reglamento o alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. **3.** Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble. **4.** Permitir la entrada a la Unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. **5.** Notificar por escrito al Administrador dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, ubicado dentro de los predios de Mazurén Agrupación 010 Etapa B, los siguientes datos de contacto: Nombre, apellido, dirección de domicilio, teléfono, celular, y correo electrónico, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad o Certificado de Tradición y Libertad del mencionado inmueble. **6.** Pagar la contribución correspondiente a la prima Obligatoria de Seguros Comunes, presupuestada y aprobada por la Asamblea en su sesión anual ordinaria e incluida dentro del valor de la

Cuota de Administración o Expensas Ordinarias **8.** Comunicar a la Administración, todo caso de enfermedad infecto contagiosa que ponga en riesgo la salud de residentes y comunidad en general, y actuar en consecuencia con lo dispuesto por la Secretaría de salud o autoridades competentes. **9.** Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, dentro o fuera del Conjunto, indicando la hora y detalle del trasteo. **10.** Garantizar el buen funcionamiento de todo tipo aparatos, equipos e instalaciones de su unidad privada. **11.** Suscribir contratos con las personas a quienes se dé el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inmueble u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de P.H. y el presente Manual de Convivencia.

**Artículo 40. PROHIBICIONES:** “Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiera en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la Agrupación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer”:

**a). En relación con las unidades de dominio privado está prohibido:**

- 1.** Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desahogada.
- 2.** Destinar el bien de dominio particular a usos diferentes a los previstos en el Reglamento de P.H., y en el presente Manual de Convivencia, que atenten contra la Moral, o estén prohibidos por la Ley o por las Autoridades competentes.
- 3.** Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación, o contra el derecho de los demás.
- 4.** Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por la Asamblea correspondiente o hagan referencia a venta o renta de dicho inmueble.

- 5.** Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas o inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud y seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o de sustancias similares, solo en casos excepcionales, el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.
- 6.** Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el Reglamento de P.H. y presente Manual de Convivencia, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
- 7.** Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes o cualquier otro material que comprometa la estética y uniformidad de las fachadas. Se exceptúa la colocación temporal de banderas.
- 8.** Arrojar telas, arena, tierra, pañales, toallas higiénicas, algodón, residuos de café, harinas y en general todo elemento, que pueda obstruir las tuberías de sanitarios, lavamanos, lavaplatos, duchas, lavaderos y en general las redes del alcantarillado sanitario. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones a que haya lugar.
- 9.** Arrendar piezas de las viviendas.
- 10.** Tener en su unidad privada animales exóticos, salvajes, peligrosos y en general animales prohibidos por las disposiciones legales vigentes o aquellos animales permitidos, pero que en razón a su comportamiento, enfermedad o condición especial, causen molestias o perjuicios a residentes, ocupantes o usuarios, o pongan en riesgo la tranquilidad, seguridad y/o salubridad del Conjunto.
- 11.** Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daño en las instalaciones o en equipos de unidades privadas o áreas comunales, atentar contra la tranquilidad de los residentes y/o generar interferencias en las señales de aparatos electrónicos y/o electrodomésticos vecinos.

- 
- 
12. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás residentes.
  13. Perturbar la tranquilidad de los residentes, con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión, siendo más terminante la prohibición en horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en las viviendas y en general actos que limiten el derecho de los residentes al descanso, paz y tranquilidad dentro de su hogar. Ley 6918 del 2010.
  14. Los Propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la agrupación con nuevas construcciones.

**b. Con relación a los Bienes Comunes y a la vida en Comunidad quedan prohibidos los siguientes Actos:**

1. Obstaculizar el acceso a las entradas de la Agrupación, escaleras, rampas, halles, y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás.
2. Usar los mismos bienes como lugares de Reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de la Agrupación.
4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
5. Usar los Halles para el estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.
6. Arrojar basuras y otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
7. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles recreación, lavado, reparación, mantenimiento o negocios de compra-venta de vehículos u otros artículos, o cualquier otra actividad diferente a la establecida en el Reglamento de P.H. que interfiera el uso de las zonas o ponga en riesgo la seguridad y/o tranquilidad de la Agrupación.

8. Variar en alguna forma las fachadas de la Agrupación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
9. Instalar cualquier tipo de antenas o aditamentos electrónicos, eléctricos, electromagnéticos o de otro tipo, que interfieran en las comunicaciones de las unidades privadas, áreas comunes o produzcan alguna clase de malestar, contaminación auditiva o visual dentro o en los alrededores del Conjunto.
10. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.
11. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

**ARTÍCULO 41: NORMAS PARA EL USO DE GARAJES:** La utilización de los Garajes, estará sujeta a las siguientes Reglas, las cuales consagran las obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes:

1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área privada asignada a un propietario o usuario dentro de la siguiente demarcación: 4.50 metros de largo por 2.25 metros de ancho, para un área total de 10.125 metros cuadrados de área, correspondiente al área de propiedad privada.
2. Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.
3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevar a reparación definitiva en otro sitio.
4. Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y en general cualquier otro vehículo, con un peso máximo total con carga, de 2.0 Toneladas o 2.000 Kg. Peso máximo permitido, como recomendación técnica, para protección de los adoquines y las redes del alcantarillado pluvial y sanitario.
5. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. El conjunto y la Administración no asumen ninguna responsabilidad por pérdida de objetos dejados dentro de los vehículos.

6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
7. Todo propietario o usuario de vehículo al informársele que su vehículo está derramando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio, Incluyendo la limpieza del adoquín manchado.
8. La circulación en los garajes se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada, máxima de 10 Km/Hora; siempre tendrá prelación el peatón, en especial los niños, personas discapacitadas, adultos mayores y el vehículo que ingresa primero.
9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, que según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.
10. El uso de cada parqueadero corresponde exclusivamente a un solo vehículo automotor, por lo cual está prohibido parquear motos detrás de los automóviles. Para aquellos parqueaderos que se utilizan únicamente para motos, solo se permitirá el parqueo exclusivo dentro de los límites que demarcan la propiedad privada.
11. El Residente está obligado a registrar las características del vehículo (en formato establecido) en la oficina de administración: Propietario, Marca, Modelo, Placa y Color. El vigilante no permitirá el ingreso si estos datos no están registrados en el libro respectivo.

**ARTICULO 42: SOLIDARIDAD.** Cada propietario de unidad de dominio privado será responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por violación de la Leyes o del presente Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con el conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**ARTICULO 43: EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.** Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas, como de los bienes comunes, regirá igualmente a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular.

**ARTÍCULO 44 .SANCIONES Y MULTAS Título II Capítulo II LEY 675/2001 DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Artículo 59.**

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto 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 salones comunales y zonas de recreación y deporte.

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

#### **4. NORMAS ESPECIALES PARA MILENIO B**

**(No contempladas en la Ley 675 ni en el Reglamento Interno de P.H.)**

Este aparte incluye algunas Normas especiales para ser aplicadas en Mazurén Agrupación 010 Etapa B, que por su carácter específico no están contempladas en el Reglamento de P.H. del Conjunto. No obstante al igual que las anteriores, tienen la finalidad de promover el “ejercicio los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos”, y se establecen bajo el marco de las Leyes vigentes que rigen para Colombia. Razón por la cual, son de obligatorio cumplimiento.

#### 4.1. NORMAS DE SEGURIDAD:

La Seguridad del Conjunto, estará bajo la responsabilidad de una Empresa de Seguridad contratada para tal fin, que tiene como Objetivo: **“Proteger, custodiar y vigilar las personas, bienes e inmuebles dentro de la Unidad Residencial Mazurén Agrupación 010 Etapa B y cumple con las Funciones especialmente establecidas para la Unidad Residencial, por las dos entidades”.**

- A. NORMAS SOBRE LA SEGURIDAD EN AREAS COMUNES:** Aspectos que deben ser observados por los propietarios, residentes, visitantes y personal que preste sus servicios al Conjunto.
1. El comportamiento del personal de Vigilancia ha de ser de atención, respeto, cortesía, y colaboración con propietarios y arrendatarios; de igual manera ellos deben recibir un trato similar.
  2. **Ingreso de Personal Visitante:** Todo visitante debe ser anunciado con nombre completo de persona natural o jurídica y su ingreso debidamente autorizado por una persona responsable del Apartamento a donde se dirija el Visitante.
  3. **Ingreso de Vendedores Ambulantes:** No está permitido el ingreso de Vendedores Ambulantes al Conjunto.
  4. **Entrega de Domicilios:** Se permite el ingreso de Personal de Entregas Domiciliarias, bajo estricta autorización de una persona responsable del Apartamento solicitante. El Vigilante deberá anotar Hora, Nombre del Domiciliario y Empresa o Local comercial responsable de la entrega de la Mercancía.
  5. **Vigilancia Especial a los Apartamentos que se encuentren solos:** Cuando por motivo de viaje o salida del Apartamento por uno o más días, los propietarios o residentes dejen el apartamento solo, queda totalmente prohibido el ingreso de cualquier tipo de personas a dicho apartamento y los Vigilantes tendrán especial control con relación al entorno del mismo. En tal caso, los residentes deberán informar de manera verbal o escrita sobre su viaje al Administrador y Recepción del Conjunto, indicando fecha de salida y de regreso.
  6. **Revisión de Paquetes a Trabajadores de la Administración y a empleados de Residentes del Conjunto:** Se inspeccionará cualquier Tipo de Paquete que porte al salir, todo trabajador tratase de la Administración o empleado de residentes del Conjunto.

**Nota Aclaratoria:** Se hace referencia a requisita de paquetes, no a personas; y a todo tipo de trabajador trátase de la Administración, o de los residentes, tales como: personal de servicio doméstico, albañiles, fontaneros, pintores, choferes, cerrajeros etc...

7. Para retirar Obsequios hechos por un Residente del Conjunto a un empleado propio o que preste su servicio a la Administración, (ejemplo: Muebles, Ropa, utensilios de hogar o cualquier otro artículo), **dicho empleado deberá presentar una Nota firmada por el propietario del bien donde se indique el tipo de Obsequio, con Nombre, identificación y No. de Apartamento.** Dicha Autorización se entrega y registra en Portería con fecha y hora, como garantía legal del retiro de la Mercancía. Queda prohibido retirar cualquier artículo sin el documento que acredite el Obsequio.
8. **Los Niños en el Área Común:** Ningún niño menor de 10 años podrá salir solo del Conjunto, ni podrá hacerlo en bicicleta sin la compañía de un adulto familiar responsable. En tales casos, el Guarda deberá informar al apartamento respectivo y solicitará la autorización escrita de uno de sus padres o acudiente.

En caso de empleadas domésticas, niñeras, enfermeras u otro tipo empleado del residente, el niño podrá salir únicamente, previa autorización escrita del propietario o residente y verificación de su identidad.

Los niños pequeños menores a 7 años deberán estar acompañados por un adulto responsable dentro del área común del Conjunto incluyendo el Parque infantil.

Los menores de edad de los propietarios o residentes, no podrán retirar del Conjunto, Equipos o muebles, sin la autorización escrita del residente.

9. **En Situaciones de Prácticas de Tipo Polícivo o Judicial:** En casos de Prácticas Judiciales o Polícivas como allanamientos, lanzamientos, retenciones, embargos y otros ejercicios similares, el vigilante antes de proceder, deberá informar de inmediato a la Administración y a la Oficina de Vigilancia contratada y según el caso a la Policía, con el fin de verificar la veracidad de la diligencia y procedencia de los funcionarios. **En todo caso, antes de autorizar la entrada, debe haber sido constatada la diligencia en curso.**
10. **Sobre Información de Residentes, Propietarios y Funcionarios de la Administración:** A los Vigilantes les está totalmente Prohibido, dar cualquier tipo de Información, verbal o escrita, sobre Residentes,

---

---

Propietarios o Funcionarios de la Administración, a cualquier persona.

11. **Sobre Ingreso de Vigilantes a los Apartamentos.** A los Vigilantes les está Prohibido el ingreso a los Apartamentos del Conjunto. Se exceptúan casos de emergencia, asistencia o ayuda especial debidamente justificada.
12. **Prestación de Servicios Especiales:** Los Vigilantes deberán prestar un Servicio Especial sin descuidar sus demás funciones de vigilancia, de:
  - Colaboración a personas que se encuentren enfermas, con impedimentos para movilizarse o llevar cargas pesadas y adultos mayores a juicio del Guarda y en casos especiales de acuerdo a lo estipulado por la Administración del Conjunto.
  - Por la Seguridad del Conjunto o de los residentes, los Guardas deberán ejercer un monitoreo, registrar en la Minuta de Recepción, informar y actuar según la situación, sobre cualquier irregularidad que se advierta en caso de personas que vivan solas, adultos mayores, individuos que se encuentren bajo estado de embriaguez, agresividad, depresión o realicen actividades sospechosas que pongan en riesgo la vida, seguridad o tranquilidad de los habitantes del Conjunto o de los bienes individuales o del Conjunto. En tales circunstancias y de acuerdo a su gravedad, los Vigilantes deberán informar a la Policía y/o a la empresa de Vigilancia contratada y la Administración.
13. **Relaciones afectivas:** Mientras el Vigilante presta Servicio al Conjunto, no le es permitido establecer relaciones afectivas con compañeros de trabajo, personal de empleados de Administración o empleados de Residentes del Conjunto. De igual manera no le está permitido realizar trabajos en ninguno de los Apartamentos; se exceptúa la atención en casos de emergencia.
14. **Salida de Vehículos, motocicletas y bicicletas:** Los vigilantes tendrán máximo cuidado con la salida de vehículos. Se solicitará la Ficha correspondiente y verificará que el conductor corresponda al propietario o persona autorizada personalmente o por escrito por el dueño del coche. Ningún vehículo, motocicleta o bicicleta puede ser retirado por persona diferente a su dueño sin autorización del mismo. En caso contrario, se impedirá su salida y se comunicará al apartamento correspondiente.
15. **Sobre el Parquadero de la Bahía:** Los vigilantes no están autorizados para hacerse cargo de vehículos colocados en la Bahía Externa;

la Empresa de Vigilancia no se hace responsable por daños y perjuicios. No obstante, en razón a la ausencia de un Parquero de Visitantes o Parqueros Públicos en la zona y teniendo en cuenta que la bahía hace parte del entorno inmediato del Conjunto y su vigilancia está dentro del control de seguridad, el vigilante haciendo claridad de su posición al respecto, si podrá supervisar vehículos encargados por visitantes del Conjunto, siempre y cuando queden a su vista, e informar de inmediato cualquier irregularidad.

16. En la noche cuando el conductor del vehículo se aproxima a la puerta de ingreso al Conjunto, debe reducir la velocidad y bajar las luces para facilitar al vigilante de la recepción, la identificación de las personas que ingresa.
17. **Ingreso de Trabajadores de Empresas de Servicios Públicos o de Comunicaciones:** Los vigilantes deben exigir al o los empleados de las empresas de Servicios, el Carnet respectivo; verificar con la cédula que corresponda a su nombre y porte el uniforme completo y reglamentario.

**Para el ingreso de visitas técnicas** orientadas a reparación o instalaciones especiales, debe exigirse una autorización previa verbal o escrita del Administrador o residente según el caso. Sin esta autorización, no es permitido el ingreso. Se hará el Registro correspondiente con fecha, nombre y cédula de funcionarios de la empresa de servicios y se retendrá un documento que tenga identificación.

18. **Préstamos o solicitudes especiales de los Vigilantes:** Está prohibido a los Vigilantes solicitar préstamos de dinero u otros artículos a los residentes o propietarios del Conjunto.
19. Los Vigilantes no pueden recibir dineros de Cuotas de Administración, ni dineros por concepto de otros rubros.
20. En situaciones de cortes de Energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá el ingreso de visitantes, salvo previa autorización del residente, o que el visitante sea recibido personalmente por dicho residente.
21. **Información previa a la Administración:** los residentes deben comunicar previamente a la Administración, el ingreso al inmueble por parte de terceras personas, cuando el residente no se encuentre en el apartamento. Información que debe contener: Nombre e identificación de la persona o personas que ingresan. En caso contrario, no será permitida su ingreso.

22. Las llaves de los apartamentos o vehículos no deben dejarse en la Recepción del Conjunto. En caso de absoluta necesidad, hacerlo en sobre cerrado. Sin embargo, queda bajo responsabilidad del propietario o residente y exime a la Administración, por pérdida o daño de bienes privados.
23. La prestación del Servicio de Vigilancia, está sometido únicamente a la dirección y mando de los representantes legales de la Empresa de Vigilancia y del Conjunto; en consideración, ningún residente o propietario, podrá dar órdenes a los empleados de la Compañía. En caso de alguna anormalidad, el propietario o residente, deberá comunicarse o poner en conocimiento dicha situación, al Administrador del Conjunto.
24. Por ningún motivo se suministrará a los vigilantes licores o bebidas embriagantes.
25. Está prohibido el uso de pólvora, encender hogueras y fogatas en las zonas verdes y en general dentro del Conjunto y sus áreas aledañas.
26. La correspondencia y demás formas de comunicación privada son inviolables de acuerdo a la Constitución Política.
27. Es deber de los Residentes preguntar en portería si hay correspondencia. En caso de paquetes o encomiendas el vigilante informará en el momento que llegue para que sean recogidos en portería por el Residente.
28. Los Residentes no deben distraer a los vigilantes impidiendo que cumplan con una buena labor.
29. El personal de vigilancia no podrá mostrar apartamentos para venta o arriendo.
30. Las puertas de acceso al Conjunto siempre deben permanecer cerradas y aseguradas. La apertura solamente la realizará el vigilante encargado para ello.
31. Por seguridad y de ser necesario, los vigilantes están autorizados para recordar a los residentes las normas contenidas en el Manual de Convivencia cuando no han sido tenidas en cuenta.

## **B. NORMAS SOBRE LA SEGURIDAD PRIVADA:**

1. Los residentes serán responsables de tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las unidades privadas, tanto de seguridad física, como de seguridad industrial.
2. Las puertas del ingreso a los Interiores y apartamentos, deberán permanecer siempre cerradas.
3. Cualquier persona o situación que despierte sospecha de inseguridad, deberá ser reportada de inmediato a la Recepción y/o a la Administración.
4. Las empleadas de servicio doméstico, o cualquier otro empleado del propietario o residente, no podrá autorizar el retiro del Conjunto, de muebles, equipos y demás objetos del apartamento.
5. Cada residente debe proteger las llaves de su apartamento y vehículo; evitar dejarlas en las cerraduras de acceso y no facilitar su manejo, a personas que no sean de su absoluta confianza.
6. No abrir la puerta del apartamento a personas desconocidas y/o no autorizadas para su ingreso.
7. Los residentes deberán comunicar previamente a la Administración cuando el apartamento quede solo por más de un día, informando fecha, nombre y teléfono de contacto para efectos de seguridad y emergencias. De igual manera que deberán cerrar los registros de servicios públicos del apartamento en mención.
8. Se recomienda en lo posible, suscribir para el apartamento y sus bienes, una Póliza de Seguros para Hogar.

### **4.2 NORMAS PARA EL CONTROL AMBIENTAL**

#### **A. SOBRE LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA O ACÚSTICA (RUIDO).**

Para su conocimiento, la Resolución 627/2006, Norma Nacional de emisión de Ruido y Ruido Ambiental, clasifica las Zonas Residenciales como Sector B Tranquilidad y Ruido Moderado, **con un estándar máximo de emisión de Ruido, de día (7:00 am-9:00 pm): 65 dB. y de Noche (9:00 pm A 7:00 am): 55 dB.** (Negrilla nuestro)

La contaminación auditiva y sonora es nociva para la salud, perturba la convivencia ciudadana y afecta el disfrute del espacio público. ARTÍCULO

82. Acuerdo 79/2003 Código de Policía de Bogotá D.C.- ARTÍCULO 82.  
Acuerdo 79/2003 Código de Policía de Bogotá D.C.-

**Se considera:**

Ruido: Sonido no deseado que moleste, perjudique o afecte la salud de las personas.

Contaminación Auditiva o Acústica: "La presencia en el ambiente de ruidos y vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza o que causen efectos negativos sobre el medio ambiente".

**B. NORMAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA DENTRO DEL CONJUNTO:**

1. Todas las actividades familiares o reuniones sociales fuera del Salón Social, deberán realizarse exclusivamente dentro de los límites de los respectivos apartamentos. Dichas reuniones deberán mantener un volumen moderado de música y voces; después de las 9:00 pm, deberá ser audible únicamente dentro del interior del mismo.
2. Está prohibido colocar a volumen alto o que trascienda al exterior de los apartamentos, de equipos de audio, sonido, transmisores, televisores, dispositivos móviles y demás artefactos que produzcan ruido y perturben la tranquilidad de los demás residentes del Conjunto.
3. Están prohibidas las reuniones sociales, el consumo de alcohol, la emisión de ruidos y escándalos, en las áreas comunes del Conjunto: Parqueaderos, pasillos, escaleras, portería, puertas de ingreso, caseta exterior, prados y jardines. Se exceptúa el Salón Social, dentro de las normas establecidas.
4. Los trabajos de reparaciones o adecuaciones dentro de las unidades privadas, serán realizados únicamente de Lunes a Viernes de 8:00 a 5:00 pm y Sábados de 8:00 am a 01:00 pm. Queda prohibida la realización de dichos trabajos, los Sábados en la tarde, domingos y festivos. Se exceptúa, cuando por casos de emergencia, sea necesaria la reparación, mantenimiento o realización de trabajos especiales.
5. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, en especial saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, y gritos.
6. Está prohibido el uso de la bocina del carro en el área de estaciona-

miento o ingreso a la Unidad Residencial.

7. No obstante y sin perjuicio de ningún residente, se podrá permitir un volumen ligeramente mayor de música y/o voces, en días feriados de celebraciones especiales y generalizadas como la Navidad, Año Nuevo, u otros eventos especiales. Sin embargo, este beneficio será suspendido, en caso de queja por molestias o perturbación de la tranquilidad por uno o varios residentes.
8. Mantener los motores de los vehículos en niveles admisibles de ruido y utilizar el pito solo en caso de riesgo de accidentalidad.
9. Respetar los niveles admisibles de ruido en los horarios permitidos, teniendo en cuenta los requerimientos de salud de la población expuesta y los sectores clasificados para el efecto, y tomar las medidas que eviten que el sonido se filtre al exterior e invada el espacio público y predios aledaños.

#### C. **NORMAS SOBRE EL MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

Esta norma, de obligatorio cumplimiento, está encaminada a sensibilizar y promover una Cultura de protección del Medio Ambiente y manejo responsable de los Residuos Sólidos. Fundamentada en:

##### 1. **En Casa:**

Aplicar el Programa de las 3 R's:

**Reducir:** Consumo responsable.

**Reutilizar**

**Reciclar** los residuos generados.

Separar los Residuos en la Fuente (en el apartamento)

**BOLSA BLANCA Residuos Reciclables**

**BOLSA NEGRA No Reciclables.**

2. **En el SHUTT** o Depósito de Residuos, colocar las Bolsas cerradas, en su respectivo contenedor.
3. Los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos – RAEE, que incluyen electrodomésticos, aparatos de audio y video, herramientas eléctricas y electrónicas, equipos de tecnología informática y de telecomunica-

ciones, no van al Shutt; **deben ser llevados directamente por el residente, a los puntos de recolección, dispuestos en Centros Comerciales y Supermercados.**

4. **Manejo Escombros o residuos de construcciones: No se depositan en el Shutt** y son responsabilidad del residente tenedor, hasta ser recogidos por la entidad competente. Debe hacer la solicitud a la entidad que la empresa prestadora del servicio de público de Aseo, le indique como encargada de recoger los escombros.
5. **Residuos Tóxicos y de Medicamentos: No se depositan en el Shutt.** Deben ser depositados en las urnas o contenedores especiales, situados en Supermercados y Centros Comerciales. (La aplicación "Red por consumo" para dispositivos Móviles, indica los sitios a donde pueden llevarse los residuos Tóxicos y de equipo varios").
6. El transporte de los residuos al Shutt, debe hacerse de manera cuidadosa y responsable; evitando así, la caída de residuos sólidos o líquidos de las bolsas, sobre escaleras, pisos y parqueaderos. En caso de accidente por este motivo, deberá limpiarse el sitio de inmediato y dejarlo en las condiciones previas al suceso.
7. El Shutt es de uso exclusivo para residuos generados en el Conjunto. Está prohibido guardar en dicho depósito, herramientas, escombros o cualquier otro elemento de los propietarios o residentes.
8. La puerta del depósito de Residuos Desechables debe permanecer siempre cerrada.
9. Como medida preventiva: está prohibido dejar la puerta de los apartamentos abierta, cuando se esté realizando cualquier tipo de actividad que emita olores o produzca ruidos que perturben a los demás residentes, tales como: cocinar, pintar, aplicar sustancias para aseo o desinfección, o realizar mantenimientos internos entre otros.

#### **D. SOBRE EL CONSUMO DE TABACO.**

Está prohibido el consumo de tabaco y sus derivados dentro de los edificios de la Unidad Residencial, puertas de ingreso a los Interiores, escaleras, halles, recepción del Conjunto, Salón Social, Parque Infantil, parqueaderos, depósito de Residuos Desechables y en general en cualquier zona dentro del área común.

### 4.3 **PARQUE INFANTIL Y ZONAS VERDES**

1. El horario de uso del Parque Infantil es de Lunes a Domingo de 7:00 am a 7:00 pm.
2. Los Juegos instalados en el Parque Infantil son de uso exclusivo para la recreación de los niños pequeños, hasta de 12 años.
3. Los niños menores de 7 años deben estar en el Parque Infantil, acompañados y vigilados por una persona adulta responsable.
4. Los daños ocasionados en las instalaciones del Parque Infantil por el uso incorrecto de los juegos, serán asumidas por los padres.
5. Las Jardineras frente a las Torres Habitacionales, jardines periféricos y zonas verdes son responsabilidad de la Administración, quien se encarga de su cuidado y mantenimiento. Es responsabilidad de residentes y visitantes, cuidar de ellos, evitar su maltrato, no arrojar basuras en ellos.
6. Los Jardines y en general las jardineras por hacer parte de la fachada de los edificios, no podrán ser modificadas ni en todo, ni en parte, por ningún propietario o residente.

### 4.4. **UTILIZACIÓN DEL SALÓN SOCIAL.**

1. Tienen derecho a la utilización del Salón Social, todos los propietarios y residentes arrendatarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Conjunto.
2. Para hacer uso del Salón Social, este debe ser solicitado con anticipación, diligenciar el formato correspondiente, donde se consignan los datos del solicitante y tipo de evento o reunión a realizar y se compromete con la Administración, a cuidar las instalaciones y entregar al final del evento, en las mismas condiciones de recibido. La Solicitud está sujeta a disponibilidad.
3. La utilización del Salón Social tiene un costo que se incrementa anualmente de acuerdo al IPC y tiene como finalidad reinvertirse en el mantenimiento de sus instalaciones o en otros servicios de bienestar al Conjunto. El pago se cancela una vez diligenciado el Formato.
4. Se dejará un Depósito, por valor de un canon de alquiler del Salón Social, que tiene como finalidad respaldar cualquier daño o pérdida en las instalaciones, muebles y demás componentes del Salón Social. El

dinero será reembolsado una vez recibido el Salón Social a satisfacción por la Administración. En caso de daños, se harán las reparaciones correspondientes con cargo al Depósito. De hacer falta dinero, este deberá ser cancelado por el responsable del evento y de sobrar dinero, este le será devuelto una vez terminen los trabajos de recuperación.

5. Al hacer uso del Salón Social, se debe respetar el horario establecido y observar las conductas propias para evitar perturbar la tranquilidad de los residentes del Conjunto.
6. Los menores podrán hacer uso del Salón Social, acatarán las mismas Normas y serán representados, vigilados y protegidos por el propietario o arrendatario familiar, quien deberá hacer la solicitud, firmar el Formato y hacerse responsable de los menores, el evento y el lugar.
7. El uso del Salón Social podrá hacerse dentro del Horario:

De Domingo a Jueves: De 9:00 am a 11:00 pm

Viernes y Sábado De 9:00 am hasta las 3:00 am. Se exceptúan algunos eventos de condiciones especiales previamente autorizados por la Administración.

8. El Salón Social se entrega y recibe bajo inventario de los elementos disponibles especificando el estado de entrega y de recibo.
9. El alquiler del Salón Social no incluye el uso de otras zonas comunes del Conjunto. Se exceptúa reuniones infantiles que pueden incluir el Parque Infantil.
10. El propietario o residente que alquile el Salón Social, se hace responsable por la conducta de sus invitados y por lo tanto se hace acreedor a las sanciones a que haya lugar, en caso de violación a las Normas estipuladas en el presente Manual.
11. En caso de riñas, escándalos o situaciones que alteren el orden público, los vigilantes están autorizados para suspender de inmediato el evento, ordenar el retiro de las personas involucradas y si es el caso, acudir a la policía. En tales circunstancias, el propietario o residente quedará impedido por un año para solicitar de nuevo el alquiler del Salón Social. De reincidir en situaciones similares, perderá el derecho a su utilización.

### 1.5. **TENENCIA DE MASCOTAS DENTRO DEL CONJUNTO:**

**La Mascota** es un animal domesticado que se conserva con el propósito de brindar compañía o para disfrute del cuidador. Son seleccionados por su comportamiento, adaptabilidad y por su interacción con los humanos.

Ser amo responsable implica saber conocer los Derechos y Deberes que como cuidadores tienen para garantizar tanto el bienestar de la Mascota, como la sana convivencia con los miembros de su comunidad.

La tenencia de Mascotas dentro del Conjunto Mazurén Agrupación 01 Etapa B, estará regulada por la Ley 746 del 2002, el Estatuto Nacional de Protección Animal (Ley 84 de 1989) y demás Leyes Locales y Nacionales Vigentes que legislen sobre este aspecto.

1. Se prohíbe la tenencia de fauna silvestre o exótica, animales no permitidos por las disposiciones locales o nacionales, dentro del Conjunto, o aquellos que pongan en riesgo, la vida, seguridad, integridad física, o tranquilidad de residentes, visitantes y personal que presta sus servicios.
2. Todo propietario de Mascotas se hace responsable Civil o Penalmente por todo daño o lesión que ocasionen las Mascotas a personas o bienes dentro del Conjunto.
3. Todo propietario de Mascotas se obliga a registrar en la Administración del Conjunto, cada uno de los ejemplares que posea y presentar anualmente los Certificados Actualizados de vacunación.
4. La tenencia de Mascotas en las viviendas urbanas, requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.
5. En las áreas comunes del Conjunto, los ejemplares caninos deben ir sujetos de trailla o correa.
6. Los perros considerados peligrosos cuando se desplacen por las áreas comunes del Conjunto, deben además de estar sujetos por la correa, llevar bozal y tener actualizado, el permiso exigido de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002, Artículo 108B y demás normas legales vigentes.

7. Las mascotas deberán permanecer acompañadas y vigiladas en todo momento por su propietario, en las zonas comunes del Conjunto.
8. Queda totalmente prohibido, dejar las deposiciones fecales de cualquier tipo de Mascota, en las áreas comunes de la Unidad Residencial, ni fuera de ella. Los propietarios o tenedores de las mascotas, son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria cerrada, en el contenedor correspondiente.

El incumplimiento a esta disposición, le podrá hacer acreedor además de las sanciones impuestas por el Conjunto, a la sanción impuesta por la autoridad municipal competente, de multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inconmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva.

9. Si por accidente su mascota orina en áreas comunes dentro de los edificios, andenes y zonas de parqueo, su propietario o tenedor, deberá lavar con agua y detergente el sitio y dejarlo en las condiciones higiénicas como se encontraba antes del suceso.
10. Los propietarios o tenedores de Mascotas, se obligan a mantener sus ejemplares en perfecto estado de salud e higiene, para evitar cualquier tipo de contaminación ambiental y olores desagradables.
11. De igual manera evitarán que su mascota, produzca escándalos o ruidos que afecten la tranquilidad de los residentes vecinos.

## 1.6 TRASTEOS Y MUDANZAS

1. Para la realizar un trasteo o Mudanza, dentro o fuera del Conjunto, el propietario o residente deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración del Conjunto.
2. Debe informar a la Administración con mínimo 5 días calendario de antelación, sobre la realización de la Mudanza, fecha, hora y en lo posible, nombre de la empresa que realizará el trasteo. Dejar un depósito de 10 S.D.M.V. para responder en caso de daños ocasionados por el trasteo y firmar el compromiso de asumir el costo adicional de las reparaciones por daños ocasionados, cuando estas excedan el valor del Depósito. El depósito le será devuelto, una vez se revise y de

constancia por parte del vigilante, que las instalaciones no sufrieron ningún deterioro.

3. El Horario establecido para Trasteos y Mudanzas es: de **Lunes a Sábado: 7:00 am a 6:00 pm.**

No está permitido Trasteos los domingos ni feriados.

4. Está prohibido a los vigilantes, ayudar o participar en cualquier tipo de Mudanza.

## 1.7 OTRAS NORMAS GENERALES

Cuando un propietario dé en renta un inmueble, debe informar por escrito a la Administración sobre el nuevo arrendatario y los datos de contacto. De igual manera que se debe incluir dentro del contrato suscrito, la obligatoriedad por parte del arrendatario de leer y cumplir el presente Manual de Convivencia.

## 5. PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Todo Propietario, arrendatario o tenedor de un inmueble dentro del Conjunto Mazurén Agrupación 010 Etapa B, tiene el derecho de presentar una queja o requerimiento sobre situaciones de conflicto con otros propietarios, residentes, con alguno de los órganos de Administración, relacionadas con la convivencia dentro de las instalaciones del Conjunto. Situación que se resolverá dentro de los parámetros de la Ley, incluyendo el Debido Proceso, Derecho a la Defensa, Contradicción e Impugnación.

Para la solución de los Conflictos se seguirá el siguiente Procedimiento:

1. **Presentación de la queja o requerimiento:** presentar la queja o requerimiento de forma escrita al Administrador o Consejo de Administración, indicando de manera clara, detallada y respetuosa nombre y número de apartamento del supuesto infractor, suceso que involucra la infracción, período u hora de la infracción y razones de su inconformidad. Firma y No. del apartamento de quien interpone la queja.

La queja podrá ser enviada a través de recepción, del Buzón de sugerencias, correo electrónico de la Administración o diligenciada directamente con el Administrador en su oficina.

2. **Investigación y confirmación de los hechos:** El Administrador y dependiendo del tipo de queja, iniciará la investigación preliminar y revisión de la conducta, para confirmar si constituye una violación o

incumplimiento a las Normas de Convivencia consagradas en el presente Manual, Reglamento de P.H., Ley 675/2001 y demás leyes competentes, así como el carácter de gravedad que reviste y su afectación al Conjunto.

3. **Llamado de Atención:** dependiendo de la gravedad de los hechos, el Administrador procederá a realizar un llamado de atención escrito al supuesto infractor y lo llamará a descargos. De ser el supuesto infractor, arrendatario u otra persona diferente al propietario, se le enviará copia del llamado de atención al propietario y pondrá al tanto de la situación. Se elaborará un ACTA de Descargos.
4. **Conciliación amigable:** De persistir el problema, se tratará de dar solución al conflicto por medio de una conciliación amigable, que puede ser moderada por el Administrador o realizada por el Comité de Convivencia.
5. En caso de reincidencia de la infracción por parte del infractor, se interpondrá el caso al Consejo de Administración, quien establecerá de acuerdo al Artículo 59 de la Ley 675/2001 y el presente Reglamento, la sanción correspondiente, teniendo en cuenta la gravedad del hecho y el historial del propietario o arrendatario. La sanción le será comunicada en un lapso no mayor a 5 (cinco) días calendario, contados a partir de la sesión de Consejo que lo sancionó. El sancionado podrá interponer un Derecho de Reposición contra la disposición del Consejo dentro de los 5 (días) siguientes a la fecha de comunicación de la sanción.
6. En casos de infracciones graves que atenten contra la seguridad, integridad o salud de uno o varios miembros de la comunidad, se llevará el caso a instancias externas o será sometido a consideración de la Asamblea de Copropietarios.

## **6. SANCIONES Y MULTAS.**

1. En consideración al Artículo 60 de la Ley 675/2001, la Asamblea de copropietarios de Mazurén Agrupación 010 Etapa B en su sesión Ordinaria del 2016, otorga al Consejo de Administración la facultad de imponer Multas a propietarios, tenedores o terceros, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, de acuerdo a lo contenido en la Ley 675/2001.
2. Para efecto de imposición de Sanciones y Multas, se siguen las disposiciones establecidas en los Artículos 59, 60, 61 Y 62 Capítulo II de la Ley 675/2001 y sus correspondientes Parágrafos.

## **CAPITULO II De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**

**ARTÍCULO 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto 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 salones comunales y zonas de recreación y deporte.

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

**ARTÍCULO 60.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el Consejo de Administración, cuando se haya creado y en el Reglamento de Propiedad Horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o 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.

**PARÁGRAFO.** En el Reglamento de Propiedad Horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la

presente ley.

**ARTÍCULO 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

**ARTÍCULO 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”.

3. La determinación del tipo de Sanción y cuantía de la Multa a imponer por parte del Consejo de Administración dentro de los términos descritos por la Ley 675/2001, se hará de acuerdo a la gravedad de la infracción o incumplimiento, reincidencia y afectación a la comunidad o al Conjunto.

**FIN.**

# NOTAS.



*Tan solo por la educación  
puede el hombre  
llegar a ser hombre.*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

*El conocimiento es el aliento del alma.*