

2024



# **CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **MANUAL DE CONVIVENCIA**

El objetivo de un manual de convivencia en propiedad horizontal es establecer normas claras y precisas para regular la conducta y las interacciones entre los residentes, garantizando una convivencia armónica. Este documento busca promover el respeto mutuo, la protección de los espacios comunes y la solución pacífica de conflictos, además de definir derechos y deberes tanto de los propietarios como de los inquilinos.

Este manual está sujeto a cambios, de acuerdo a las disposiciones de la Asamblea General de copropietarios con el voto de 71% del coeficiente de copropiedad.

## Tabla de contenido

PRESENTACIÓN .....	6
CONFORMACIÓN Y NORMATIVIDAD BÁSICA.....	6
RÉGIMEN LEGAL DE QUINTAS DE MORELIA III.....	6
Régimen legal:.....	6
Normatividad: .....	7
Interpretación: .....	7
LA PERSONA JURIDICA .....	7
Objetivos de la persona jurídica .....	8
Conformación de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III:.....	8
Domicilio: .....	8
Dirección y Administración de la persona jurídica.....	8
Patrimonio de la persona jurídica.....	9
EL PRESUPUESTO .....	10
ORGANOS DE ADMINISTRACION .....	10
DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS .....	11
Conformación de la asamblea de propietarios:.....	11
Funciones de la asamblea de propietarios: .....	11
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION .....	13
Requisitos y permanencia de los miembros del Consejo: .....	14
Reuniones, quórum y mayorías: .....	14
Actas: del Consejo.....	15
Funciones del Consejo de Administración:.....	15
DEL ADMINISTRADOR .....	17
Nombramiento y requisitos del Administrador .....	17
Facultades básicas: .....	18
Funciones del Administrador .....	18

Transmisión y cuentas del Administrador .....	20
Responsabilidades del Administrador: .....	20
Remuneración:.....	20
Causales de remoción:.....	20
LA CONVIVENCIA.....	21
PRINCIPIOS Y VALORES .....	21
COMITÉ DE CONVIVENCIA .....	22
CAPITULO I .....	22
OBJETIVO Y ALCANCE.....	22
CAPITULO II .....	23
GENERALES .....	23
CAPITULO III .....	24
EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD .....	24
CAPITULO IV .....	25
MANUALES DE FUNCIONES.....	25
CAPITULO V .....	26
DERECHOS DE LOS RESIDENTES .....	26
CAPITULO VI .....	27
VISITANTES.....	27
CAPITULO VII.....	27
DEBERES DE LOS RESIDENTES Y VISITANTES.....	27
CAPITULO VIII.....	29
PROHIBICIONES A LOS RESIDENTES .....	29
CAPITULO IX .....	33
DEL COMPORTAMIENTO SOCIAL .....	33
CAPITULO X .....	35
VEHÍCULOS Y ZONAS DE PARQUEO .....	35
CAPITULO XI .....	39
TAXIS .....	39
CAPITULO XII .....	39

ANIMALES DOMÉSTICOS.....	39
CAPITULO XIII.....	42
BASURAS.....	42
CAPITULO XIV.....	43
REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES.....	43
CAPITULO XV.....	45
EMPLEADOS DEL SERVICIO Y LABORES DOMÉSTICAS.....	45
CAPITULO XVI.....	45
MUDANZAS.....	45
CAPITULO XVII.....	46
MEDIDAS PREVENTIVAS.....	46
CAPITULO XVIII.....	47
VENTA, ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE RESIDENTE.....	47
CAPITULO XIX.....	48
CITÓFONO.....	48
CAPITULO XX.....	48
CORRESPONDENCIA.....	48
CAPITULO XXI.....	49
ZONAS COMUNES.....	49
CAPITULO XXII.....	50
PISCINA.....	50
CAPITULO XXIII.....	53
CANCHA MÚLTIPLE.....	53
CANCHA DE SQUASH.....	53
CAPITULO XXIV.....	54
SALÓN SOCIAL.....	54
CAPITULO XXVII.....	56
JUEGOS INFANTILES.....	56
CAPITULO XXVIII.....	57
ASCENSORES.....	57

CAPITULO XXIX.....	58
LAS EXPENSAS COMUNES.....	58
CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.....	58
CAPITULO XXIX.....	59
DEUDORES MOROSOS.....	59
CAPITULO XXX.....	60
SOLUCION DE CONFLICTOS.....	60
CAPITULO XXXI.....	61
CLASES DE SANCIONES.....	61
CAPITULO XXXII.....	62
LAS SANCIONES ECONOMICAS.....	62
CAPITULO XXXIII.....	63
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES ECONOMICAS.....	63
CAPITULO XXXIV.....	64
EJECUCION DE LAS SANCIONES.....	64
CAPITULO XXXV.....	66
REFORMAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA.....	66

## PRESENTACIÓN

Siempre debo tener en cuenta que mi derecho termina en donde comienza el de mi vecino.

El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración se permiten entregar a la comunidad del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III el presente Manual de Convivencia.

Este Manual es el fruto de un trabajo armonioso y responsable de todas las directivas de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y tiene como fin facilitar la armónica convivencia entre todos los vecinos.

El presente Manual fue estudiado, debatido y aprobado por el Consejo de Administración del periodo 2018 y por Asamblea extraordinaria de Copropietarios realizada el 28 de abril de 2019 y es de obligatorio cumplimiento para toda persona que a cualquier título se encuentre dentro del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

## CONFORMACIÓN Y NORMATIVIDAD BÁSICA

### RÉGIMEN LEGAL DE QUINTAS DE MORELIA III

Régimen legal: CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, propiedad horizontal, siguiendo el procedimiento señalado en la ley 675 de 2001, queda sometido a las disposiciones de la enunciada ley. En consecuencia, la persona jurídica que se conforma, los bienes que lo integran, el régimen de los bienes, los órganos de dirección, Administración y control, las normas de convivencia y vecindad derivadas del ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones entre propietarios y tenedores a cualquier título de los bienes de dominio privado, están igualmente sujetos a los preceptos de la ley y decretos que la

reglamentan, al reglamento de propiedad horizontal, al presente Manual y sus reformas en cuanto sea compatibles con el espíritu y letra de las disposiciones legales.

**Normatividad:** Las disposiciones de este Manual prevalecerán sobre cualquier otra norma o disposición. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro de su articulado, se aplicará en su orden:

1-Las normas de la ley 675 del 2001 y decretos que la reglamenten.

2-El reglamento de propiedad horizontal

3-Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

4-Las demás disposiciones u ordenamientos legales que sean aplicables por vacíos en la legislación.

**Interpretación:** Los órganos de Dirección, Administración Y Control, así como los propietarios y tenedores de los bienes privados, interpretaran las normas de este Manual, teniendo en cuenta los intereses de la comunidad, sin perjuicio de lo que eventualmente resuelva la justicia ordinaria.

## LA PERSONA JURIDICA

Naturaleza de la persona jurídica: La persona jurídica de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, nació por precepto de la Ley 675 de 2001, la cual lo sometió al régimen de propiedad horizontal y constituye una única persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro conformada por los propietarios de bienes de dominio privado y distinta de ellos considerados individualmente, con capacidad plena de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

Tiene la calidad de no contribuyente por impuestos nacionales y de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo prescrito en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986.

**Objetivos de la persona jurídica:**

1- Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes en un marco en el que el interés privado ceda ante el interés general o colectivo.

2- Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados para preservar las condiciones de seguridad, tranquilidad, convivencia y salubridad generales.

3- Cumplir y hacer cumplir a los propietarios, arrendatarios y tenedores a cualquier título de los bienes privados, las normas legales y reglamentarias relacionadas con el régimen de la propiedad horizontal y las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual.

Del nombre: CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, denominado así en la escritura No. 230 del veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011) de la Notaria Tercera (3ª) del círculo de Villavicencio.

**Conformación de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III:** El CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III está conformado en total por 218 unidades privadas divididas en 150 APARTAMENTOS y 68 CASAS, zonas comunes conformadas por salones sociales, cancha múltiple, piscinas, parque para niños, zonas verdes, , zona de parqueo, zonas húmedas y calles internas de acceso, ascensor.

**Domicilio:** El domicilio de la persona jurídica CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III es Carrera 4 Este No 15-148, en la ciudad de Villavicencio, Meta.

**Dirección y Administración de la persona jurídica:** En CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, la asamblea general de propietarios de bienes de dominio privado es el máximo órgano

de dirección y Administración de la persona jurídica, le siguen en su orden el Consejo de Administración y el Administrador.

**Patrimonio de la persona jurídica:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están constituidos por la suma de los recursos provenientes de:

- 1.- Los ingresos por el pago de las contribuciones para cubrir las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
- 2.- Los intereses de mora por retardo en el pago de dichas contribuciones.
- 3.- Los ingresos por la explotación económica de bienes comunes de según lo autorizado por la asamblea general de propietarios.
- 4.- Las multas impuestas a los propietarios o tenedores por faltas al reglamento de propiedad horizontal, el presente Manual y demás disposiciones del Consejo de Administración y de Ley.
- 5.- Los rendimientos económicos sobre los fondos depositados en entidades financieras.
- 6.- Los demás bienes e ingresos que adquieran o reciban a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

El manejo de los recursos de la persona jurídica: El Administrador de la persona jurídica en su calidad de representante legal, es la persona autorizada para manejar los recursos de la persona jurídica, en asocio con quién o quiénes disponga el Consejo de Administración.

No obstante, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo anterior, el Administrador manejara los recursos de aquellas partidas que atañen a todo el Condominio, de conformidad con los presupuestos aprobados y según las restricciones establecidas por la asamblea.

## **EL PRESUPUESTO**

Elaboración y aprobación del presupuesto general: Se elaborará un presupuesto de gastos por parte del Administrador, el cual lo presentará al Consejo de Administración para su estudio y aprobación antes del 30 de enero de cada año, o al menos con (20) días de anticipación a la celebración de la reunión ordinaria anual de Asamblea General. La Asamblea General lo aprobará o modificará. La aprobación o modificación requieren el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes con voto en la reunión. Quien sea propietario de más de una unidad privada, su voto se contará tantas veces como unidades privadas tenga. Una vez aprobado el presupuesto de gastos de carácter general, será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

## **ORGANOS DE ADMINISTRACION**

Enumeración: La dirección y Administración de la persona jurídica está en cabeza de los siguientes órganos:

- 1.- La Asamblea General De Propietarios.
- 2.- El Consejo de Administración.
- 3.- El Administrador de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III quien es el representante legal.
- 4.- Revisor Fiscal. (Si es autorizado por asamblea)

Orden jerárquico: Cada uno de los órganos de Administración de la persona jurídica, tiene las facultades que le señalan la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual y que se detallan más adelante.

La Asamblea General de propietarios es el órgano de mayor jerarquía de dirección que surge por mandato de la ley. El Consejo de Administración, toma las determinaciones necesarias

para el cumplimiento y realización de los fines de la persona jurídica cumpliendo con los lineamientos de la asamblea correspondiente y asesora y supervisa al Administrador en el cumplimiento de sus funciones. El Administrador es el representante legal de la persona jurídica, encargado de la Administración ejecutiva de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

### **DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**

**Naturaleza de la asamblea de propietarios:** La asamblea general de propietarios como máximo órgano de dirección de la persona jurídica y conforme a la ley que regula este régimen, es la encargada de la observancia de lo prescrito en el reglamento y de las normas sobre el sistema legal de la propiedad horizontal.

**Conformación de la asamblea de propietarios:** La asamblea de propietarios está conformada por los propietarios de bienes privados que integran CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y por sus representantes o delegados. Todos los propietarios y representantes, podrán actuar en la asamblea con todas las facultades que la ley les concede y votar en ellas. Cuando la asistencia del propietario se hace a través de un representante, se deberá presentar, antes de la celebración de la reunión, el poder otorgado por escrito dirigido al Administrador. Una persona puede ser tenedora de máximo un poder. **(PROPIETARIOS DOS PODER – REPRESENTANTE O DELEGADO NO PROPIETARIO UN PODER)**. Así mismo los miembros del Consejo de Administración y revisor fiscal no podrán presentar poderes.

**Funciones de la asamblea de propietarios:** Las funciones de la asamblea de propietarios, están relacionadas con aquellos actos y asuntos de su exclusiva competencia y que involucran a todo el Condominio como persona jurídica y son las siguientes:

1- Elegir y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración para periodos de un año.

- 2- Nombrar el Comité de Convivencia para un periodo de un año.
- 3- Conocer y aprobar o improbar los estados financieros que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones del Consejo de Administración.
- 4- Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, relacionado con los gastos necesarios para atender la Administración y otros servicios necesarios o convenientes para el funcionamiento de la persona jurídica, así como para el mantenimiento de los bienes que son comunes a todos y determinar la cuota o cargo de los propietarios para atender las expensas ordinarias.
- 5- Decretar las cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, en caso de requerirse para atender necesidades que conciernan a todo el Condominio y reglamentar su pago.
- 6- Crear o incrementar las reservas necesarias para la conservación de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.
- 7- Decidir sobre la organización y funcionamiento de la Administración de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, para que sea funcional y eficaz, conservando la unidad de la persona jurídica de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.
- 8- Aprobar las reformas o adiciones al presente Manual.
- 9- Decidir sobre el cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y sobre los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes generales o impliquen una sensible disminución en el uso y goce.
- 10- Aprobar la adquisición de inmuebles para el Condominio.
- 11- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

12- Delegar en el Consejo de Administración las funciones que a bien tenga y no sean contrarias a la ley.

13- Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración u otorgar la facultad al Consejo de Administración para este particular.

14- Los poderes que se presenten para representación en asamblea ordinaria o extraordinaria se presumen auténticos salvo que surja prueba en contrario, lo que genera de inmediato las acciones legales pertinentes.

15- El poder otorgado por personas que se encuentren en mora en el condominio se tendrán en cuenta para voz y no para voto.

16- Establecer los módulos de Contribución.

**PARAGRAFO: EL COPROPIETARIO QUE SE ENCUENTRE EN MORA POR CUALQUIER CONCEPTO TENDRA VOZ PERO NO TENDRA VOTO.**

### **DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Integración y forma de elección del Consejo: La asamblea general de propietarios elegirá anualmente el Consejo de Administración de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, el cual estará integrado por un número impar máximo de cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes en el evento que se postulen o mínimo tres (3) de lo contrario bastará con los principales.

Parágrafo 1. Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

Parágrafo 2. Una vez elegidos, los miembros del Consejo se reunirán y entre ellos se asignarán los cargos de presidente, vicepresidente, secretario y vocales.

**Requisitos y permanencia de los miembros del Consejo:** Para ser miembro del Consejo de Administración, se requiere:

- 1.- Ser propietario.
- 2.- Encontrarse a paz y salvo por todo concepto, en el momento de la elección.
- 3.- No haber litigado o estar litigando contra el Condominio.
- 4.- Cumplir y hacer cumplir las normas prescritas en la ley y en el presente reglamento.
- 5.- Tener tiempo y disponibilidad para asistir a las reuniones.

Parágrafo. La condición de miembro del Consejo de Administración se perderá:

- 1.- Por la inasistencia injustificada a más de dos (2) reuniones consecutivas o tres (3) alternas.
- 2.- Si durante el ejercicio del cargo entrase en mora en más de tres (3) cuotas ordinarias o extraordinarias.
- 3.- Por incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos para ser miembro del Consejo.
- 4.- por incumplimiento a los deberes descritos en el Manual de Convivencia.
- 5.- Por no guardar el debido respeto para con el resto de sus compañeros.

**Reuniones, quórum y mayorías:** El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente al menos una vez cada mes, en la fecha que el mismo señale, por convocatoria del Administrador y extraordinariamente cuando sea convocada por el Administrador o por el presidente del Consejo de Administración, o por cualquiera de sus miembros. El Consejo de Administración podrá establecer internamente periodos diferentes para sus reuniones. Las sesiones serán presididas por el presidente, designado por el mismo Consejo y actuará

como secretario quien disponga el Consejo, quien en tal cargo se ocupará de las actas y citaciones.

Parágrafo. El Consejo de Administración deliberará válidamente con la presencia superior a la mitad de sus integrantes y decidirá válidamente con los votos de la mayoría simple de los participantes en la reunión.

**Actas: del Consejo:** De las reuniones del Consejo de Administración, de los acuerdos y decisiones tomadas, quedara constancia en acta debidamente registrada en orden cronológico en el respectivo libro de actas. En el acta deberá indicarse la fecha, hora y lugar de la reunión y lista de asistentes. Las actas deberán firmarse por el presidente y el secretario del Consejo dentro de los dos días siguientes a celebrada la reunión.

**Funciones del Consejo de Administración:** El Consejo de Administración, de acuerdo al ámbito y radio de acción de su competencia, según lo dispuesto respecto a la delegación administrativa, tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- 1.- Tomar las decisiones que sean necesarias a fin de que la persona jurídica cumpla con los objetivos y fines debidamente previstos en la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
- 2.- Conceptuar a la asamblea de propietarios todo lo relacionado con la gestión del Administrador, así como lo concerniente al presupuesto de ingresos y gastos.
- 3.- Convocar a los propietarios a asamblea ordinaria cuando el Administrador no lo haga oportunamente y a extraordinaria en los casos previstos en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual.
- 3.- Nombrar al Administrador, asignarle la remuneración y removerlo cuando las circunstancias lo ameritan, previamente ser facultado por la asamblea.
- 4.- Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica y ejercer ampliamente el control de su gestión.

- 5.- Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador, el contador y el revisor fiscal deban rendirle.
- 6.- Presentar para la aprobación de la asamblea, proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma de usos y goce de los bienes comunes.
- 7.- Vigilar la Administración de la unidad residencial y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden el aseo del inmueble y armonía entre los residentes.
- 8.- Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para higiene, seguridad y debida utilización de los bienes comunes.
- 9.- Exigir al Administrador información oportuna sobre los actos y contratos celebrados por él en el ejercicio de sus funciones. Los contratos superiores a tres (3) salarios mínimos mensual vigente deberá ser aprobado previamente por el Consejo.
- 10.- Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad.
- 11.- Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes, en razón del régimen de propiedad horizontal.
- 12.- Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.
- 13.- Decidir los incentivos e imponer las sanciones y multas a que haya lugar, por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias y descritas en el Manual de Convivencia.
- 14.- Presentar para la aprobación de la asamblea previo análisis de hojas de vida los candidatos preseleccionados a Administrador a fin de facilitar y agilizar su elección durante la ejecución de la asamblea, cuando no se le haya facultado al Consejo para nombrarlo directamente.

15.- Aprobar los Manuales y/o reglamentos que se requieran para el uso de áreas comunes determinadas, como sauna y salón social, etc.

16- Elegir el Contador y fijarle remuneración.

### **DEL ADMINISTRADOR**

**Nombramiento y requisitos del Administrador:** El Administrador será nombrado por la asamblea general o en su defecto por el Consejo de Administración cuando se hubiere facultado al Consejo para esta función por un periodo de un año, pero podrá ser reelegido por periodos iguales, previa selección de candidatos. Así mismo podrá ser removido antes de finalizar su período cuando las circunstancias lo ameriten.

Deberán cumplirse todas las normas de contratación, acordes al servicio que se preste o modalidad de contratación.

El Administrador deberá reunir los siguientes requisitos.

- 1.- Ser mayor de edad, idóneo, capaz y honorable.
- 2.- Tener experiencia mínima de un año en cargos de dirección administrativa.
- 3.- Tener preparación académica en disciplinas afines con las funciones del cargo o en Administración de propiedad horizontal.
- 4.- Estar a paz y salvo por todo concepto en el momento de la elección si es propietario de un bien privado de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.
5. No tener antecedentes judiciales ni fiscales.

Parágrafo 1. Si el Administrador fuese una persona jurídica, deberá demostrar una experiencia mínima de tres (3) años en la Administración de Condominios residenciales y su representante legal actuara en representación de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

Parágrafo 2. Para efectos del correspondiente contrato con la persona designada para el cargo de Administrador actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración.

Parágrafo 3. Para la firma del contrato el Administrador designado deberá amparar la firma del contrato de prestación de servicios por este hecho con una póliza de cumplimiento adquirida por cualquier entidad aseguradora legalmente constituida a nivel regional y nacional.

**Facultades básicas:** El Administrador es el representante legal de la unidad residencial. Como tal los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Ejercer la Administración ejecutiva de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III susceptible de ejercicio personal único o delegado parcialmente bajo su responsabilidad, con sujeción a las disposiciones de la asamblea o del Consejo de Administración.

**Funciones del Administrador:** Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones:

- 1.- Ejecutar y hacer cumplir la ley las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, del presente Manual, de la asamblea, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.
- 2.- Convocar anualmente la asamblea ordinaria de propietarios, dentro del término legal y someter a su aprobación el balance general de las cuentas del año anterior y el presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a conservación, reposición y administración de los bienes comunes.
- 3.- Convocar a la asamblea de propietarios a reuniones extraordinarias cuando fuere necesario de acuerdo con lo dispuesto en la ley.
- 4.- Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, la contabilidad y los libros de contabilidad.

- 5.- Contratar, bajo la coordinación, vigilancia, previa autorización y visto bueno del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento de la unidad y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad y supervisar el cumplimiento de los servicios contratados.
- 6.- Expedir la certificación de la obligación del propietario o tenedor moroso, sobre las cuotas o expensas comunes adeudadas, para efecto del cobro jurídico.
- 7.- Cobrar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario y aquellas que se encuentren en mora de pago por los propietarios o residentes de bienes de dominio privado de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, iniciando oportunamente el cobro judicial.
- 8.- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija previa revisión y aprobación del Consejo de Administración.
- 9.- Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y presentación legal de la persona jurídica.
- 10.- Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III cada vez que se produzca cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
- 11.- Ejercer en relación con la persona jurídica, todas las actividades que, no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los Administradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- 12.- Responder por el inventario entregado de muebles y enseres, equipo de oficina, herramientas, equipos de piscina y demás.

13.- Velar por la seguridad de la información documentada, física y digital, que es de propiedad exclusiva de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III generada antes, durante y después del periodo de Administración.

14.- Hacer entrega del Manual de Convivencia cada vez que en una vivienda cambie de residente (dentro de los 3 días siguientes a la mudanza) indicando que es responsabilidad de este leerlo y aplicarlo, así mismo resolverá cualquier duda que surja al respecto.

15. Las demás inherentes a su cargo y concordantes con la Ley.

**Transmisión y cuentas del Administrador:** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos, muebles y enseres pertenecientes a la persona jurídica o al sector correspondiente, con una completa rendición de cuentas. Para ello se firmará un acta por parte del Administrador entrante y saliente, documento que será entregado al Consejo de Administración, el cual corresponderá, dar el finiquito al Administrador saliente.

**Responsabilidades del Administrador:** El Administrador, responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o terceros, cuando incumpla o se extralimite en sus funciones o por la violación de la ley o este Manual.

**Remuneración:** El Administrador recibirá la remuneración u honorarios, que le fije el Consejo de Administración respectivo, la cual en ningún caso podrá ser superior al monto asignado para este concepto en el presupuesto anual, PREVIA CUENTA DE COBRO con soporte de pago de parafiscales.

**Causales de remoción:** El Administrador podrá ser removido de su cargo antes de finalizar su período en los siguientes casos:

- 1.- Por grave y/o sistemático incumplimiento de sus funciones y obligaciones.
- 2.- Por mal manejo de los fondos y bienes de la persona jurídica.

3.- Por decisión del Consejo.

### **LA CONVIVENCIA**

La convivencia se entiende como la capacidad del ser humano para vivir en compañía de otros, compartir espacio con personas diferentes a su entorno familiar, en un contexto de tolerancia y acatamiento de las reglas o de las convenciones aceptadas, reconocidas y esperadas para tal fin.

Vivir en copropiedad significa no solo vivir en un apartamento o casa compartiendo algunos espacios, sino también un estilo de vida. No solo nos une un mundo de múltiples relaciones vecinales, familiares y de todo tipo, que finalmente tejen nuestra vida. Hemos definido cuales son los valores que queremos en nuestras relaciones cotidianas. Con base en unos MINIMOS DE CONVIVENCIA podremos construir nuestra cotidianidad en paz, respetando nuestras diferencias.

### **PRINCIPIOS Y VALORES**

1. Este Manual de Convivencia es el conjunto de valores, principios, derechos y deberes que iluminan y regulan el comportamiento de todos y cada uno de los residentes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.
2. Utilizar el dialogo como herramienta para la solución de conflictos.
3. Demostrar amabilidad, respeto y tolerancia para con la familia y los vecinos.
4. Brindar un trato equitativo a todas las personas.
5. Honestidad en las relaciones cotidianas.
6. Practica permanente de todos los valores en el diario vivir.
7. Demostrar sentido de pertenencia para con el Condominio.
8. Escuchar a los demás, aun cuando no estemos de acuerdo con ellos.

9. Respetar y no descalificar las opiniones de los otros, aun cuando estas sean contrarias a las nuestras.
10. Reconocer al otro en su propia dimensión, otorgándole valor y dignidad.
11. Desarrollar la capacidad para comprender y para hacerse comprender.

### **COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en común en el Condominio, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual tendrá como función básica el buscar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. En general el comité actuará como conciliador entre las partes.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité, y la participación en el será ad-honoren. El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

### **CAPITULO I**

#### **OBJETIVO Y ALCANCE**

El objetivo del presente Manual es establecer los derechos, deberes y prohibiciones para alcanzar una sana convivencia, el uso de las áreas comunes y sociales del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III por parte de los usuarios. Las estipulaciones aquí consignadas son de obligatorio cumplimiento por parte de los actuales propietarios y de cualquier adquirente de derechos reales en los inmuebles y para las personas que a cualquier otro título usen y gocen las unidades privadas y zonas comunes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

## CAPITULO II

### GENERALES

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, las unidades privadas (viviendas) se destinarán exclusivamente para uso residencial, por lo tanto, no podrán destinarse para fines comerciales de cualquier tipo, tales como consultorios, oficinas, ni para alquiler con fines turísticos, etc., No se permitirá fijar en las ventanas y fachadas avisos comerciales.

Los propietarios son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por su cumplimiento. En consecuencia, ninguna persona podrá alegar desconocimiento de una norma, cuando haya sido sancionada la violación de la misma.

El propietario del apartamento o casa es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes, empleados e invitados, inquilinos y de los daños que estos ocasionen en las áreas comunes y los bienes muebles e inmuebles de la copropiedad.

Se hace conveniente que, en la celebración de un contrato de arrendamiento de una vivienda del Condominio, se pacte que el arrendatario u ocupante a cualquier título, manifieste que conoce y se obliga a respetar y cumplir estas normas de convivencia.

Los residentes, visitantes y empleados a su servicio, deben acatar las observaciones respetuosas que les hagan los empleados al servicio de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III sobre medidas de seguridad, control, mantenimiento y comportamiento contenidas en las presentes normas o en circulares del Consejo o la Administración.

Cuando se presenten personas en cumplimiento de una disposición judicial o administrativa de la autoridad competente, si el residente no se encuentra en el Condominio o no acepta el ingreso de estas personas, se obrará de acuerdo a lo establecido por la ley.

### **CAPITULO III**

#### **EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD**

- 1.- Los empleados de vigilancia, aseo, mantenimiento, salvavidas y otros servicios se someterán a los reglamentos y normas de las entidades contratistas cuando sea el caso y de la Administración cuando sean empleados directos. En todo caso la Administración coordinará y controlará sus actividades en el interior del Condominio.
- 2.- Todo el personal de trabajo debe ceñirse al horario estipulado por el contrato y presentarse al sitio de trabajo debidamente uniformado, ya que es un símbolo de identidad ante la comunidad, igualmente en completo estado de sobriedad y así permanecer en su respectivo turno.
- 3.- Por ningún motivo, el personal al servicio de la copropiedad que esté de turno debe comprometerse a realizar labores domésticas, ni de carácter personal, tampoco podrá abandonar el sitio de trabajo para prestar servicios personales a los residentes.
- 4.- Los empleados al servicio de la copropiedad deberán prestar atención y respeto a toda la comunidad de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y orientar a los visitantes.
- 5.- Los residentes, visitantes o personal de servicio a su cargo, deberán guardar el respeto debido hacia los empleados al servicio de la copropiedad. En caso de quejas o reclamos en contra de dicho personal, se deberá radicar por escrito ante la Administración, dentro de los cinco (05) días siguientes al hecho constitutivo.
- 6.- En todo tiempo las puertas de ingreso al Condominio, deberán permanecer cerradas con las respectivas precauciones de seguridad.
- 7.- Es deber de la vigilancia velar por la seguridad de los vehículos que permanecen en los parqueaderos incluyendo vehículos de visitantes.
- 8.- Los empleados deben portar credenciales que los acrediten como tales, las cuales serán suministradas por la compañía para la cual laboran.

9.- Los residentes, visitantes o personal de servicio a su cargo, no deben ofrecer bebidas alcohólicas a los empleados al servicio de la copropiedad, durante su tiempo de servicio, aún en ocasiones especiales.

10.- La permanencia dentro del área de portería se restringe al personal al servicio de vigilancia y personal al servicio de la copropiedad.

11.- El personal de vigilancia no podrá abandonar el puesto hasta tanto no llegue su relevo a recibirle.

12.- Ninguna persona podrá ser empleado de la copropiedad si tiene un vínculo familiar hasta de segundo grado de consanguinidad o afinidad con algún residente del Condominio. So pena del Administrador que podrá ser residente del mismo si se cumple con los requisitos exigidos.

13.- El vigilante de turno está autorizado para revisar el interior y el baúl de los vehículos externos de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y de servicio público al entrar y salir del Condominio.

PARAGRAFO: EN CASO QUE LOS SERVICIOS DE VIGILANCIA, ASEO Y OFICIOS VARIOS SEAN CONTRATADOS POR MEDIO DE UNA EMPRESA, ESTAS FUNCIONES QUEDARAN SUJETAS A LAS FIRMADAS EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE SERVICIOS APROBADO POR EL CONSEJO Y EL ADMINISTRADOR.

## **CAPITULO IV**

### **MANUALES DE FUNCIONES**

Los Manuales de funciones, del servicio de vigilancia y de los empleados del Condominio, expedidos por el Consejo de Administración, serán parte integral de este Manual de Convivencia.

## CAPITULO V

### DERECHOS DE LOS RESIDENTES

1.- Todos los residentes tienen pleno derecho a la utilización y disfrute de sus áreas privadas y de las áreas comunes del condominio, haciendo un uso racional de las mismas y teniendo en cuenta el cumplimiento del presente Manual.

2.- Todos los residentes tienen derecho a recibir visitas en sus unidades de vivienda, las cuales no tienen limitación en número, siempre y cuando estén autorizadas por parte de estos y cumplan con los requisitos expuestos en el presente Manual.

3.- Todos los residentes tienen igual derecho a los servicios administrativos y operativos de acuerdo con las limitaciones y garantías consignadas en el presente Manual, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con la Administración, excepto cuotas extraordinarias imputables a propietarios, cuando se trate de arrendatarios.

4.- Todos los residentes tienen derecho a usar y disfrutar de todos los servicios en las áreas comunes y sociales del condominio.

5.- Todos los residentes tienen derecho a presentar sus iniciativas, quejas y opiniones sobre las áreas comunes y sociales, por medio de comunicaciones escritas al Consejo de Administración, organismo que se encargara de su respectivo análisis, tomará las determinaciones que exija cada caso específico y si es el caso lo remitirá a la Asamblea de Copropietarios para tal fin.

6.- Todos los residentes tienen derecho a beneficiarse de todos los servicios y actividades programadas por la Administración.

**PARAGRAFO UNICO:** LOS ANTERIORES DERECHOS SE GARANTIZARÁN EN MEDIDA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DEL PAGO DE EXPENSAS COMUNES Y EXTRAORDINARIAS, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO SE SUSPENDERAN LOS SERVICIOS NO ESCENCIALES

## **CAPITULO VI**

### **VISITANTES**

- 1.- Se consideran visitantes todas aquellas personas que con autorización expresa de los residentes ingresan al Condominio y cuya estadía no es PERMANENTE.
- 2.- Todo visitante debe ser anunciado por el vigilante y se le permitirá su ingreso una vez el residente respectivo lo autorice, DE LO CONTRARIO NO SERA POSIBLE EL ACCESO DE ESTE A LA UNIDAD RESIDENCIAL so pena que un vigilante lo anuncie en la residencia y sea autorizado su ingreso.
- 3.- Ningún menor de edad puede autorizar el ingreso de visitantes.
- 4.- Los propietarios serán responsables de la conducta y daños de sus visitantes, y deberán instruirlos acerca del reglamento, para que lo cumplan.
- 5.- Para facilitar el control y el acceso de visitantes cuando se planee llevar a cabo fiestas o reuniones, en el salón comunal, se debe dejar por escrito disponible en la Administración la lista de invitados como mínimo con 24 horas de antelación.
- 6.- Todo visitante deberá ser registrado con número de identificación y nombre, por el vigilante de recepción, es obligación del residente registrar los visitantes que ingresen a la copropiedad.

## **CAPITULO VII**

### **DEBERES DE LOS RESIDENTES Y VISITANTES**

Los residentes y visitantes tendrán además de los deberes contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III los siguientes deberes:

- 1.- Todos los residentes y visitantes tienen el deber de dar buena utilización de las áreas privadas y las áreas comunes del condominio, de acuerdo a lo estipulado en los capítulos correspondientes.

- 2.- Todos los residentes tienen el deber de pagar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias autorizadas por la Asamblea General dentro de los plazos establecidos. Cumplir, acatar, y cancelar las sanciones establecidas en el presente Manual.
- 3.- Todos los residentes tienen el deber de participar de todas las actividades programadas por la Administración.
- 4.- Todos los residentes y visitantes tienen el deber de cumplir a cabalidad con todas las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual y las demás normas que lo modifiquen.
- 5.- Todos los residentes y visitantes tienen el deber de propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, y observar buenas maneras y conducta honorable dentro de las instalaciones del Condominio, absteniéndose de realizar actos que perturben la tranquilidad, salubridad y moralidad de los residentes.
- 6.- Todos los residentes y visitantes tienen el deber de inculcar a los menores el espíritu de conservación de nuestros prados, jardines y el buen comportamiento y aseo que debe existir en las zonas comunes.
- 7.- Todos los residentes tienen el deber de evitar la ejecución de actos que comprometan la solidez de las edificaciones y áreas comunes.
- 8.- Todos los residentes tienen el deber de informar oportunamente a la Administración sobre irregularidades que en un momento observen en el comportamiento de los usuarios o en empleados propios, o en empleados de las empresas prestadoras de servicios dentro de la copropiedad; las quejas se deben pasar por escrito, debidamente firmadas con nombre legible y así poder aclarar las situaciones pertinentes.
- 9.- Todos los residentes tienen el deber de cumplir con las normas de policía relativas a la convivencia con animales domésticos.

10.- Todos los residentes tienen el deber de velar por la vigilancia interna de la residencia. Para tal efecto, se deberá instalar buenas cerraduras en las puertas de acceso, protección en las ventanas adecuadas al Condominio y además asegurarse que estas permanezcan cerradas cuando la residencia esté deshabitada.

11.- Todos los residentes tienen el deber de informar a la Administración cuando salgan de vacaciones o por ausencias prolongadas, indicando el nombre y el teléfono de una persona a quien se pueda llamar en caso de emergencia y si es el caso, el nombre de la persona autorizada para revisar la casa o permanecer en ella. Para tal efecto la Administración y la vigilancia llevarán un libro de control permanente.

12.- Todos los residentes tienen el deber cuando viajen o estén ausentes de dejar preferiblemente sus aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos y fusibles de la energía y revisar que las llaves y los registros de agua y gas queden cerrados.

## **CAPITULO VIII**

### **PROHIBICIONES A LOS RESIDENTES**

Además de las prohibiciones establecidas en el Reglamento de propiedad horizontal se establece las siguientes:

1. Invitar o facilitar el acceso al Condominio de personas con antecedentes de mala conducta o que puedan poner en riesgo la integridad física o moral de los residentes y empleados de la Administración.
2. Utilizar cargos administrativos o atribuciones temporales para discriminar, entorpecer, perjudicar o disminuir el uso de bienes comunes a residentes y propietarios.
3. Permitir que adultos, niños o adolescentes empleen los pasillos o las vías internas para reuniones o las conviertan en zonas de juego, alimentación, charlas o tertulia permanente, impidiendo la libre circulación de estas áreas.

4. Realizar tertulias y reuniones en las áreas anexas internas o externas de la portería impidiendo el paso de ingreso al Condominio.
5. Correr o circular en bicicleta por los prados, parqueaderos, piscina y además zonas comunes no asignadas por este uso. Las vías vehiculares están prestas para esta actividad, pero con la salvedad que es responsabilidad de los padres de familia velar por el bienestar y seguridad de los menores.
6. Permitir la presencia de mascotas en las zonas comunes sin su trailla.
7. Mantener mascotas sin los correspondientes certificados de vacunación y sanidad animal.
8. Permitir que las mascotas salgan hacer sus necesidades fisiológicas en los jardines zonas comunes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y a su vez, que perturben a los vecinos con ladridos incesantes durante las horas de la noche.
9. Sacar basuras a las áreas externas de las unidades de viviendas o en las proximidades del cuarto de basuras, fuera de los días y horarios establecidos.
10. Obstruir con muebles y enseres o cualquier otra forma los bienes comunes y las áreas sociales comunes del Condominio, como son las zonas de parqueo internas o externas, las áreas de circulación, las áreas de recreación, las áreas de uso social, zonas verdes, áreas de servicios etc., y en general dificultar el acceso o paso por ellos, o la mala presentación de la fachada de los apartamentos o casas.
11. Sacudir alfombras, tapicerías o ropas en las ventanas, balcones o puertas de los apartamentos.
12. Tender ropa personal, de cama, colchones en los frentes y ventanas de las viviendas.
13. Parquear vehículos en las vías internas sobre la calzada sin autorización.

14. Tener muebles, trebejos, escombros, demolición o basura en los parqueaderos, frente de las viviendas o áreas comunes.
15. Controlar el exceso de materas a la entrada de los apartamentos o en los balcones.
16. Utilizar las áreas comunes para actividades de camping por parte de adolescentes y mayores.
17. Utilizar radios y equipos de sonido a un volumen no moderado.
18. Las quemas de pólvora quedan terminantemente prohibidas dentro de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III en cualquier época del año.
19. Instalar en sus apartamentos máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás residentes o, que causen daño o interfieran los servicios del Condominio.
20. Queda prohibido el alquiler de apartamentos para temporada de vacaciones, fines de semana o periodos inferiores a tres meses, Recordamos que es un Condominio residencial y No un club o una finca de recreo.
21. Modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas.
22. Colocar avisos, letreros pancartas y similares en las ventanas o fachadas.
23. Parquear los vehículos de los residentes en los parqueaderos de visitantes.
24. Usar pasos comunes, y puntos fijos para estacionar bicicletas o colocar enseres no autorizados, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicleta, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas o balones.
25. La utilización de parqueaderos que el residente no tenga asignado.

26. Usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etcétera, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad
27. Parquear vehículos de servicio público o de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere una tonelada. So pena que el vehículo de servicio público sea del residente.
28. Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de marcación establecidas.
29. Parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas con exención de la 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.
30. Instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.
31. Utilizar vehículos en áreas comunes a una velocidad superior a los 10 kilómetros por hora al transitar.
32. El ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes.
33. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del salón social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.
34. Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como porterías, y frente al apartamento, de igual forma en los balcones incluyendo sustancias alucinógenas.
35. Colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones y sitios con visibilidad externa, o mantener cajas y desorden en los balcones. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen.

36. Se prohíbe el ingreso de personas ajenas a las áreas de mantenimiento y a los cuartos donde funcionan las plantas eléctricas, motobombas.
37. Se prohíbe escurrir traperos desde los balcones y ventanas, arrojar desechos, basuras, salivas, colillas de cigarrillo o cualquier otro tipo de objeto a las zonas comunes, terrazas, parqueaderos, jardines o patios de otros inmuebles.
38. Cuando en apartamentos o casas se realicen fiestas o reuniones de tipo social, se debe velar porque el sonido de la música y las conversaciones sean moderadas para tener consideración con los demás. Si se incumple esto, el personal de Vigilancia podrá amonestar por medio del citófono al residente, para que no incurra en esta falla.
39. Las reuniones colectivas con participación de la comunidad, serán aprobadas por los órganos administrativos definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
40. Los residentes, visitantes y personas de servicio se abstendrán de realizar demostraciones de armas de cualquier tipo dentro de las viviendas o zonas comunes del Condominio.
41. El propietario o residente debe reportar a la Administración en forma oportuna, todo cambio en residentes o empleadas de servicio, con el fin de mantener el listado actualizado en portería que permita el adecuado desempeño del vigilante.
42. Las bicicletas, patinetas, triciclos, monopatines, cuatrimotos y en general cualquier artículo deberá ser dejado en el lugar dispuesto para esto o en su vivienda, y no se podrá dejar los mismos en la zona de las escaleras del primer piso.

## **CAPITULO IX**

### **DEL COMPORTAMIENTO SOCIAL**

- 1- Cuando un residente decida realizar una reunión social en su vivienda, debe procurar no interferir la tranquilidad de los demás y tener en cuenta que sus vecinos serán testigos.

obligados y pasivos de su desarrollo. En consecuencia, debe procurar no perturbar su descanso y tranquilidad, como norma elemental del respeto al derecho ajeno.

2- No colgar alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, balcones, ventanas, ascensor o áreas comunes. Las personas interesadas en ofrecer sus servicios o suministrar información personal, deben hacerlo a través de la cartelera instalada para tal fin en la portería y en portafolio.

3- Evitar que nuestros menores jueguen e incomoden en las áreas de acceso a las torres.

4- Hacer reclamos o presentar una queja a nuestro buen vecino dentro de los parámetros de respeto, tolerancia y amistad.

5- Procurar cuidar el léxico o vocabulario a nuestros hijos, ya que en las zonas comunes es muy frecuente escuchar banalidades, las cuales siempre terminan en riñas o peleas entre menores.

6- Evitar los gritos en las zonas comunes.

7- Como norma elemental de urbanidad no deben arrojarse colillas, cáscaras, papeles y basura en general en las zonas comunes.

8- La reunión social debe realizarse dentro de la vivienda, no involucrando las áreas comunes.

9- Después de las 10:00 de la noche, los volúmenes de los equipos de sonido, televisores y los propios de las personas, deben adaptarse a las condiciones de no perturbación de la comunidad, asimismo, en el día estos mismos volúmenes no deben molestar a los vecinos.

10- No se deben hacer comentarios en detrimento de un residente.

11- Queda prohibido que los niños después de las 9 p.m. estén transitando por las vías de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III en bicicletas, patines y gritando, así mismo no se podrá incomodar el descanso de los residentes usando los jardines como área de juego.

12- Queda prohibido jugar balón en las zonas de acceso a las torres o parqueaderos; así evitamos dañar vidrios o jardines del vecino, para esto está el sector de la cancha múltiple.

13- Los residentes fumadores deberán hacerlo dentro de sus viviendas cuidando que el humo no se traslade a las residencias de sus vecinos. En las áreas comunes solo se podrá fumar en el área asignada de fumadores.

14- Queda prohibido la manipulación de pólvora en cualquier tiempo dentro de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III, sus zonas exteriores.

## **CAPITULO X**

### **VEHÍCULOS Y ZONAS DE PARQUEO**

Con el propósito de mantener las vías despejadas para el libre tránsito, de los residentes y ante todo por seguridad de los mismos vehículos y con especial atención de los niños, las normas a tener en cuenta son:

1.- Cada unidad de vivienda tiene derecho al uso de su propio parqueadero y no podrá hacer uso de los parqueaderos de visitantes ni usar el parqueadero de otro residente.

2.- Todos los vehículos tanto de residentes como de visitantes, deben transitar por las vías internas a una velocidad máxima de 10km por hora. Así mismo deben transitar en el sentido determinado.

3.- Se prohíbe el uso de pitos, sirenas, cornetas y todo artefacto sonoro que lleven los automotores dentro de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III en horas de la madrugada y que perturban el descanso de los residentes.

4.- Queda prohibido lavar los autos o hacer reparaciones de los mismos dentro del Condominio. Estas reparaciones solo se podrán realizar cuando sean absolutamente necesarias para mover el vehículo hasta el taller correspondiente. - Se hará el trámite correspondiente para aplicación del Comparendo Ambiental, en caso de incumplimiento con lo expresado anteriormente.

5.- El propietario al ser avisado que su vehículo está botando gasolina o aceite u otro elemento que deteriore el pavimento deberá hacer reparar su vehículo inmediatamente. El infractor será responsable de todo daño causado al parqueadero, debiendo repararlo en el término de ocho días contados a partir de la notificación.

6.- Cualquier daño causado por un propietario a cualquier vehículo estacionado o en movimiento dentro de la zona vial interna o de parqueaderos, deberá ser reportado inmediatamente a la portería o a la cual mediará en conciliación entre las partes para llegar a un arreglo entre los afectados o de acuerdo a las circunstancias, avisará a las autoridades competentes.

7.- Los propietarios de bicicletas que residan en el Condominio, tienen la responsabilidad de velar por la seguridad de las mismas, las cuales se recomienda sean ubicadas dentro de sus viviendas.

8.- Queda prohibido dejar en el parqueadero, carros estrellados o volcados.

9.- Queda prohibido el almacenamiento de cualquier producto explosivo, inflamable, tóxico, o que atente contra la salud y la seguridad del Condominio. En caso de accidente por infracción a esta norma, el infractor será responsable por los daños a terceros, tanto a personas como a los bienes, sean o no habitantes del Condominio, y con el curso a las acciones penales y civiles que genere cualquier situación.

10.- Queda prohibido que los vehículos ingresen al Condominio con sus equipos de sonido con volúmenes que atenten contra la tranquilidad de los residentes.

11.- Queda prohibido conducir motos, cuatrimotos y vehículos dentro el Condominio si no cuentan con la respectiva licencia expedida por las autoridades de tránsito. Las vías internas de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III son para el tránsito entre las viviendas y la portería y no debe utilizarse como pista de entrenamiento para boggie, motos, kart u otro vehículo.

12. Ninguna persona puede ocupar un parqueadero ajeno sin previo permiso del residente así apartamento esté desocupado o permanezca sola. De haber permiso debe ser radicado de manera escrita o haberse dado de manera verbal por el propietario del parqueadero ante la Administración.

13.-El residente debe estacionar correctamente su vehículo en el parqueadero asignado a su apartamento sin obstaculizar el estacionamiento o parqueo de su vecino. Como medida de precaución para eventuales situaciones de emergencia se recomienda parquear en reversa.

14.- Queda totalmente prohibido hacer competencias en bicicletas, patinetas, patines, motos, cuatrimotos etc. dentro del Condominio.

15.- La Administración podrá reglamentar el uso de fichas para controlar el ingreso y salida de motos y vehículos de los residentes y visitantes.

16.- Los automóviles, motos o bicicletas no deben ser abandonados o parqueados en las áreas de circulación del Condominio, o en otras zonas comunes. Se usarán como parqueaderos únicamente las zonas asignadas para ello so pena de decisión contraria.

17.- En caso de reparaciones de emergencia en los que intervengan particulares, debe estar presente el propietario del vehículo o residente de la unidad privada a donde pertenezca el vehículo.

18.- No se admite bajo ninguna circunstancia, el parqueo interior, permanente, de vehículos pesados, entendiéndose por estos automotores de más de 1 tonelada de capacidad y de más de 2.20 m de altura

19.- En los parqueaderos no se deben dejar objetos como llantas viejas, repuestos, etc., como tampoco utilizarlo para depósito.

20.- Ningún vehículo podrá permanecer estacionado en los parqueaderos destinados para visitantes por un periodo superior a 12 horas continuas.

21. Se prohíbe el ingreso de todo vehículo que desarrolle la actividad de recorridos, servicios puerta a puerta y rutas.

22. La Administración no se hace responsable si la puerta de ingreso y salida ocasiona un daño al vehículo si este no cumple con la distancia mínima para su apertura.

23. Se prohíbe estacionar vehículos en las zonas y vías comunes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III.

24. El residente que autorice a otro residente para estacionar en su parqueadero, debe informarlo por escrito a la Administración; En caso contrario, el portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo. Igualmente, no se aceptarán reclamos al respecto

25. Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos dar en arrendamiento su parqueadero, o cesión de estos a personas no residentes en el Condominio.

26. Queda prohibido el tránsito peatonal y en bicicleta o patines en el sector de la rampa de acceso a los parqueaderos del sótano.

**PARAGRAFO:** SE COBRARÁ POR USO DE ZONA COMUN DE PARQUEADERO COMO CONTRIBUCION PARA LA MISMA, EL 2.5% DE LA CUOTA MAS ALTA DE ADMINISTRACION HASTA TRES NOCHES SEGUIDAS Y APARTIR DE LA CUARTA NOCHE SERA DEL 5%, SOLO SI EL

CARRO PERNOTA DESPUES DE LAS 12:00 DE LA NOCHE SIN TENER EN CUENTA TIEMPO MINIMO.

## **CAPITULO XI**

### **TAXIS**

- 1.- Solo se permitirá la entrada de taxis al Condominio en los siguientes eventos: Cuando el residente presente incapacidades médicas, o cuando se ingresa con paquetes o está lloviendo de lo contrario los residentes y visitantes dejarán o abordarán el vehículo en la portería.
- 2.- Todos los taxis que ingresen deben acogerse expresamente a las normas que sobre tránsito vehicular se aplica en el Condominio. El residente será el responsable de hacer cumplir esta norma.
- 3.- El usuario del taxi debe verificar la salida inmediata de este y que no se causen daños a los demás vehículos estacionados en el parqueadero.

## **CAPITULO XII**

### **ANIMALES DOMÉSTICOS**

La ley avala el mantenimiento de animal doméstico en el lugar de habitación, aun cuando se trate de unidades cerradas de propiedad horizontal, siempre que no perturbe o cause perjuicios a los copropietarios o vecinos, lo cual se considera un avance positivo en el desarrollo de la personalidad, la intimidad personal y familiar sin otras limitaciones que las que se derivan del derecho ajeno y el ordenamiento jurídico. La comunidad expresada en la Asamblea General de Copropietarios, puede exigir al propietario de la mascota, las medidas adecuadas que protejan su tranquilidad, la integridad y limpieza de las áreas comunes y la salud e integridad física del animal, como reconocimiento natural de los derechos del mismo. Por lo tanto, para el mantenimiento de mascotas, con énfasis especial en los perros y gatos, debe cumplirse:

1. Se autoriza a los habitantes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III la tenencia bajo su indelegable responsabilidad, de perros y mascotas no peligrosas que no atenten contra la seguridad de los residentes.

Queda prohibida la presencia de animales domésticos en las áreas comunes. Solo se permitirá el tránsito de mascotas entre el apartamento o la casa y la portería de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III siempre y cuando vayan con su respectiva cadena o trailla (para todas las mascotas) y bozal (en el caso de perros de razas consideradas peligrosas). Así mismo debe ser guiada por una persona responsable. Si por fuerza mayor la mascota excrementa en este tránsito, el propietario de la mascota se obliga a recoger estos excrementos y depositarlos en el lugar destinado de su vivienda o en el lugar adecuado.

3. Los excrementos de las mascotas, no podrán bajo ninguna circunstancia ser depositados en las canecas de la basura instaladas en las zonas comunes.

4. Para efectos de control y sin excepción, todas las mascotas deberán ser registrados en la Administración del Condominio. Además, los dueños de estas deben presentar ante la Administración los respectivos certificados de vacunas propias de la especie.

5. La mascota se debe educar de tal manera que los ruidos continuados producidos por esta, no causen molestias a los vecinos.

6. Es deber del residente mantener sus mascotas dentro de su vivienda. Cuando una mascota se encuentre en un área comunal, la vivienda a la que pertenece será sancionada con una multa económica inmediata.

7. A partir de la aprobación del Manual se solicitará periódicamente el carnet de vacunas para un respectivo control de los animales existentes en el Condominio.

8. Si una mascota arremete contra una persona, el propietario se hará responsable de absolutamente todos los daños que sean ocasionados por este.

9. En concordancia con el Código Nacional de Policía, el presente Manual de Convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el presente Manual.

10. Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

11. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.

12. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.

13. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos, trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108B y demás normas vigentes, cuando se desplacen por espacio público.

14. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica. El cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas al Administrador del Condominio.

15. Se prohíbe que los animales sean llevados a realizar necesidades fisiológicas en zonas comunes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III internas y externas. Ya que esto produce malos olores y la proliferación de zancudos y moscas, que causan perjuicio a las viviendas colindantes.

16. Queda prohibido dejar mascotas permanentemente o por tiempos prolongados en los balcones.
17. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.
18. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos.
19. 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.
20. Los residentes que tengan gato deberán garantizar el arenal dentro de su vivienda a fin que no sean utilizadas las áreas comunes del Condominio para las necesidades de la mascota.
21. Se dará trámite para la imposición del comparendo ambiental y aviso a las autoridades competentes en casos de infringir la Ley.
22. En los ascensores responderá el propietario o tenedor del animal doméstico por los daños que este cauce.
23. Se prohíbe tener mascotas en el salón social exceptuando aquellos que son guías para personas discapacitadas.

### **CAPITULO XIII**

#### **BASURAS**

- 1.- Las basuras de las unidades privadas, se sacarán empacadas en bolsas plásticas de tamaño apropiado y amarrándolas en su extremo superior.
- 2.- Las basuras de los apartamentos, se deben depositar únicamente en el shut de basuras

- 3.- LOS DESECHOS RECICLABLES (vidrios, cartones, periódicos, botellas, latas, plásticos etc.) DEBEN IR CLASIFICADOS y empacados en bolsas diferentes y por seguridad no podrán ser depositados por el ducto del shut, por lo que se deberán dejar en el cuarto de depósito de basuras, en los contenedores y en los horarios establecidos por la administración.
- 4.- Se prohíbe depositar las basuras de las unidades privadas en las canecas que se instalen en las zonas comunes.

#### **CAPITULO XIV**

##### **REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES**

- 1.- No se permite el ingreso de volquetas para descargar gravilla y arenas a la copropiedad.
- 2.- No se permite hacer mezclas en las áreas comunes.
- 3.- Los materiales se deben descargar en bolsas y todos los materiales, tierra o sobrantes de una construcción es necesario sacarlos del Condominio.
- 4.- El residente reportará con dos (2) días de anticipación a la Administración el tiempo de duración de las obras, nombre y número de identificación de contratistas y obreros; firmas que entregarán materiales y días de entrega.
- 5.- Las modificaciones, reformas o adiciones interiores a las unidades privadas, se efectuarán de 08:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados hasta medio día únicamente, exceptuando domingos y festivos. Lo anterior salvo cuando se trate de reparaciones urgentes y graves que estén afectando al residente o la unidad, de 12 am a 2:00 pm se suspenderá cualquier reparación.
- 6.- No se podrán modificar las fachadas ni en su diseño ni en su color.
- 7.- Las obras no deben afectar los servicios comunes ni alterar la armonía general de diseño del Condominio, limitando toda construcción a hacerse, dentro del área privada de cada unidad.

- 8.- Los materiales de construcción no deben acumularse en parqueaderos, zonas comunes o aledañas a la unidad privada. La mezcla de materiales (cemento y arena) no debe realizarse en las zonas comunes ni ser tiradas por medio del shut de basuras.
- 9.- El residente o propietario responsable de la obra, en caso de daños o alteraciones a las unidades privadas o zonas comunes deberá repararlas en forma inmediata.
- 10.- El personal contratado para obras de remodelación se someterán a todos los controles de entrada y salida en los horarios ya mencionados.
- 11.- Los materiales de construcción sobrantes deben retirarse del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III dentro de los dos (2) días siguientes a la terminación de la obra. Los mismos no deberán depositarse en las áreas aledañas al Condominio.
- 12.- Esta totalmente prohibido arrojar al sistema de alcantarillado desechos de construcción (pinturas, mezclas, etc.)
13. - Cada dos años se deberá realizar el mantenimiento a las fachadas, techos y columnas los cuales deberán estar acorde con los colores definidos cuando corresponda a fachada externa. En todo caso los gastos que por esto se genere serán a cargo de la administración si es aprobado por asamblea indicando la cuota extraordinaria correspondiente si es el caso.
14. Se prohíbe el uso del ascensor para transporte de materiales de construcción y afines.
15. El residente responderá por daños de pintura, a paredes y pisos, así como de los daños de las áreas comunes y privadas que con ocasión a sus obras se causen.
16. Los proveedores de servicios harán buen uso de los ductos comunales y demás, con el objeto de obtener el servicio por cable o red satelital. No podrán utilizar servidumbres de manera arbitraria de la residencia vecina.

## **CAPITULO XV**

### **EMPLEADOS DEL SERVICIO Y LABORES DOMÉSTICAS**

- 1.- Los residentes serán absolutamente responsables de las infracciones cometidas por el personal contratado para su servicio.
- 2.- El residente debe reportar a la Administración los cambios de empleadas del servicio doméstico que efectúe, indicando que elementos y artículos personales puede retirar.
- 3.- Las empleadas de servicio doméstico no podrán autorizar el ingreso de particulares, amigos o familiares al Condominio, so pena de haber sido facultadas con anterioridad.
- 4.- Las empleadas de servicio doméstico no podrán salir con menores de edad, so pena de haber sido facultadas con anterioridad.

## **CAPITULO XVI**

### **MUDANZAS**

- 1.- Para cualquier mudanza el residente del inmueble afectado notificará por escrito a la portería o Administración con dos (2) días de anticipación, la entrada o salida de muebles y enseres.
- 2.- Para realizar la mudanza, la vivienda debe encontrarse a paz y salvo por cuotas de Administración, cuotas extras, multas intereses y cualquier otra cuota resultante y conocida por vía de la Administración. Para lo anterior se tendrá en cuenta que las cuotas sean imputables al residente.
- 3.- Para que se permita el ingreso al Condominio de una mudanza, se deberá presentar a la Administración el comprobante de que es propietario o la carta de presentación o contrato de arrendamiento del inmueble firmado por la inmobiliaria o por el propietario que le está arrendando. Inmediatamente la Administración emitirá la autorización para que el vigilante permita el ingreso de la mudanza.

- 4.- Las mudanzas se podrán realizar de 8 a.m. a 12 y de 2:00 a 5 p.m. de Lunes a Viernes, los Sábados hasta la 1:00 p. m. y los Domingos y Festivos está completamente prohibido realizar cualquier clase de ruido.
- 5.- Las mudanzas solo se podrán realizar en vehículos máximo de 3 toneladas de carga ya que las vías internas no permiten la circulación de un vehículo de mayor capacidad.
- 6.- El retiro de electrodomésticos, muebles o enseres, solo se permitirá a los residentes o personas autorizadas por escrito. Dicha autorización deber ser entregada personalmente por el residente al Administrador o en su defecto al vigilante del turno, sin esta orden el vigilante no permitirá el respectivo retiro.
- 7.- Se deberá dejar un depósito con el fin de garantizar el mantenimiento de las áreas comunes.
- 8.- Queda prohibido el ascensor para mudanzas.

## **CAPITULO XVII**

### **MEDIDAS PREVENTIVAS**

- 1- La salida de niños menores de 10 años del Condominio, se impedirá cuando estos no vayan acompañados de sus familiares o de personas previamente autorizadas por sus padres o familiares mayores.
- 2- Cuando un residente se ausente de su unidad privada debe dejarla con las seguridades necesarias.
- 3- Por razones de seguridad, las llaves de las unidades privadas no deben ser dejadas en la portería. Si lo hace es bajo responsabilidad del residente y debe quedar consignado en el libro de minuta del guarda de seguridad con su respectiva firma.

4- Los residentes deben corregir oportunamente el mal funcionamiento de las llaves de acueducto, filtraciones o humedades originadas por escapes ocultos de tuberías o desagües y obstrucción de sifones.

5- Los daños causados a las zonas comunes y no reparados en 24 horas serán solucionados directamente por la Administración y cargados sus costos al residente responsable.

6- Los daños que se originen en unidades privadas y que ocasionen perjuicios a otras unidades privadas o a zonas comunes deben notificarse por escrito a la Administración. Si pasados 3 días no se ha procedido con la reparación del área común, el Consejo de Administración podrá autorizar a la Administración para efectuar los contratos respectivos y cargar el valor al residente causante del daño.

7- Lo aires acondicionados deberán ser instalados en la zona dispuesta estructuralmente para este fin.

## **CAPITULO XVIII**

### **VENTA, ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE RESIDENTE**

1.- En caso de venta, transferencia o arrendamiento de una unidad privada (apartamento o casa), el propietario debe notificar oportunamente a la Administración, señalando el nombre del nuevo propietario o residente por escrito.

2.- Se recomienda que el nuevo propietario o arrendatario, dejará en el contrato de arrendamiento, expresa constancia de aceptar las normas establecidas en los Reglamentos de Propiedad Horizontal y de uso y del Manual de Convivencia y sus posteriores modificaciones.

3.- El arrendamiento de una Unidad privada no exime al propietario del cumplimiento de las normas y responsabilidades de la misma ya que son solidariamente responsables.

4.- Todos los contratos de arrendamiento deben cumplir y estar sujetos a lo expresado en los artículos correspondientes del reglamento de propiedad horizontal.

5.- En el caso de arrendamiento de una unidad privada, se recomienda que el propietario incluya el costo de las expensas dentro del canon de arrendamiento mensual, con el fin de evitarse posibles cobros jurídicos por incumplimiento en el pago de las mismas ya que son deudores solidarios de conformidad con la normatividad que regula la propiedad horizontal.

6.- Se prohíbe arrendar las unidades privadas para fines de semana únicamente, dado que este es un Condominio residencial y no turístico.

7.- El no conocimiento del Manual de Convivencia no exonera de responsabilidad.

## **CAPITULO XIX**

### **CITÓFONO**

1.- El citófono y/o Teléfono ubicado en la portería es para uso exclusivo del vigilante y permite la comunicación de la portería con las unidades privadas.

2.- El copropietario deberá responder por los equipos que se encuentren en su vivienda.

## **CAPITULO XX**

### **CORRESPONDENCIA**

1.- Cuando se dejan en la portería cheques, paquetes, llaves, etc.; para ser entregados a terceras personas, el residente asume total responsabilidad.

2.- Los residentes deben verificar diariamente la existencia de correspondencia, cuentas, recibos, etc. Al personal de servicio de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III le está prohibido realizar actividades de mensajería.

3.- Al ausentarse de la ciudad, el residente deberá indicar el nombre de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia.

4.- Si el residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente, debe notificar a la portería, desde donde se le avisará por citófono una vez sea recibida.

## **CAPITULO XXI.**

### **ZONAS COMUNES**

1.- Los prados y jardines hacen parte del patrimonio común, por lo cual la regulación de su uso, manejo y mantenimiento estarán a cargo de la Administración.

2.- Los prados y jardines y las áreas consideradas como zonas verdes, son elementos para el embellecimiento de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III y operan como factores de tranquilidad y purificación del aire. Por lo tanto, no es posible convertirlos como senderos de tránsito, menos con bicicletas, patines u otros vehículos.

3.- Cuando ocasione algún daño en las áreas comunes o de uso común, el responsable del mismo deberá cubrir los costos de su reparación. Cuando el autor sea un niño, sus padres o adultos tutelares serán quienes asuman la responsabilidad del acto. También existirá de manera alterna la amonestación escrita. En caso de negación con respecto a la reparación, la Administración mandará reparar el daño y el costo será cargado a la cuenta de la vivienda. Adicional la vivienda será sancionada con una multa.

4.- Las zonas comunes tales como pasillos, jardines, zonas verdes, áreas de recreación y vías; deben permanecer despejadas. Todos los residentes, visitantes y empleados del servicio a su cargo contribuirán a mantenerlas limpias y en buen estado.

5.- Cuando se ocasione un daño a una persona, unidad privada o zona común, causada por la caída de objetos mal asegurados, lanzados por descuido, el residente será responsable por los daños y/o perjuicios presentados. Igualmente será responsable si el daño es ocasionado por sus visitantes o empleados del servicio a su cargo.

## CAPITULO XXII.

### PISCINA

Todos los residentes tienen derecho al disfrute de la piscina, guardando el respeto y consideración con las demás personas presentes en el área. **Este derecho se pierde temporalmente, por parte de una familia, mientras el residente se encuentre bajo la condición de moroso con el Condominio.** La piscina del CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III es una zona de propiedad común, construida para la recreación e integración de la comunidad, la cual debe ser cuidada por los usuarios en su estructura y seguridad. En su uso, se sobreentiende la práctica civilizada de la natación como diversión familiar sin que se atente contra el bienestar de los demás usuarios. Las normas o reglamento para el uso de la piscina, expresadas en la valla a la entrada de la misma son de estricto cumplimiento para todos los residentes y visitantes del Condominio. Las normas para su uso son las siguientes:

- 1.- El horario para uso de la piscina es a partir de las 09:00 a.m. hasta las 7:00 p.m. El servicio de piscina se suspenderá el primer día hábil de cada semana para su mantenimiento general.
- 2.- Los residentes harán uso de la piscina bajo su propia responsabilidad. Ningún menor de 12 años podrá hacer uso de la piscina si no está acompañado de un adulto responsable durante todo el tiempo. (Artículo 14 de la ley 1209 de 2008). La utilización de las piscinas por parte de los menores será bajo la total responsabilidad de sus padres y / o el adulto acompañante, exonerando a la Administración de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III de toda responsabilidad. Es deber de los padres propender por el estricto cumplimiento de esta norma de Ley y en consecuencia ni la Administración, ni el Condominio, serán responsables en caso de un siniestro ocasionado por el descuido de estos padres en la observancia de esta norma.
- 3.- Se prohíbe el ingreso a la piscina de personas con erupciones en la piel, ojos inflamados o heridas.

- 4.- Se prohíbe llevar a la piscina envases de vidrio y/o elementos cortantes que puedan ocasionar accidentes.
- 5.- Se prohíbe el juego de balón plástico no apto para piscina, en el área de la piscina demarcada por el cerramiento, lo mismo que la utilización de botes o colchones inflables.
- 6.- Se prohíbe a los residentes y sus invitados el uso de equipos de sonido y radios en la zona de la piscina con volúmenes altos o estridentes.
- 7.- El número de usuarios que por unidad (apartamento o casa) puede hacer uso simultáneo de las piscinas es de máximo cinco (5) personas y debe estar acompañado de un anfitrión y/o residente.
- 8.- Se prohíbe arrojar a la piscina o dejar botado en el área demarcada por el cerramiento, elementos tales como tierra, piedras, líquidos, productos químicos, botellas, objetos de vidrio, papeles, etc., pues perjudican su aseo y el funcionamiento de los equipos.
- 9.- Se prohíbe el consumo de alimentos sustancias alucinógenas y bebidas alcohólicas en el área de la piscina demarcada por el cerramiento. También se prohíbe fumar en esta área.
- 10.- Se prohíbe a los residentes y visitantes, hacer uso de la piscina con bronceadores o sustancias similares aplicadas en el cuerpo. La grasa y aceites desbalancean el P.H. del agua, por ende, aumentan el costo del mantenimiento de la piscina.
- 11.- Para hacer uso de la piscina toda persona debe utilizar gorro de piscina como medida para evitar obstrucciones de los equipos y ductos.
- 12.- El ingreso a la piscina debe realizarse con el vestido de baño apropiado, prohibiéndose otras prendas no aptas como por ejemplo el uso de pantalonetas de algodón o camisas dentro de la misma, pues estos desprenden motas que tapan los filtros, acortando su vida útil.

- 13.- Los residentes y visitantes deben recoger todas sus pertenencias al abandonar el área de la piscina. La Administración no se hará responsable por pérdida de objetos dejados en esta área por descuido de sus dueños.
- 14.- El área del cuarto de máquinas es restringida en general para personal diferente a los operarios de las mismas.
- 15.- Por higiene y cuidado se debe usar la ducha antes de ingresar a la piscina.
- 16.- Se prohíbe utilizar la piscina en estado de embriaguez, cualquiera que sea su grado.
- 17.- Los niños que no controlen sus esfínteres deben usar pañales adecuados para el uso de piscinas.
- 18.- Se prohíbe ingresar con mascotas al área de la piscina demarcada por el cerramiento.
- 19.- Se prohíbe el uso de artículos, joyas u objetos corto punzantes, dentro de la piscina.
- 20.- Queda prohibido realizar actos obscenos que atenten contra la moral y las sanas costumbres.
- 21.- Se prohíbe el traslado y utilización en el área de la piscina demarcada por el cerramiento, de elementos para prácticas deportivas que atenten contra la seguridad de los usuarios.
- 22.- Está absolutamente prohibido el lanzamiento a la piscina de personas vestidas de manera formal, total o parcialmente, así como la realización de juegos que atenten contra la integridad de los usuarios.
- 23.- Se prohíbe colgar prendas o toallas en el encierro de la piscina. Se debe tener cuidado con el encierro y abstenerse de realizar cualquier acto que atente contra su estabilidad, seguridad o buen estado.

24.- Para hacer uso de la piscina se debe venir cambiado desde la vivienda y usar gorro tanto mujeres, hombres y niños. Está totalmente prohibido cambiarse en el salón social o alrededores de la piscina.

25.- Los residentes no podrán invitar grupos colegiados a hacer uso de la piscina.

### **CAPITULO XXIII.**

#### **CANCHA MÚLTIPLE**

#### **CANCHA DE SQUASH**

Todos los residentes tienen el derecho al uso de las Canchas, guardando el respeto y consideración con las demás personas presentes en el área. La Cancha múltiple de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III es una zona de propiedad común, construida para la recreación e integración de la comunidad, la cual debe ser protegida en su estructura por los usuarios y la seguridad de estos, en su uso, debe entenderse como consecuencia de la práctica recreacional de los deportes. Para los fines propuestos se dispone de las siguientes directrices:

1.- Se debe evitar todo tipo de recreación que ponga en riesgo el bienestar e integridad de las personas usuarias de esta área. Así mismo las actividades recreativas que deterioren las instalaciones del Condominio.

2.- Los equipos de sonido y grabadoras usados en esta área deben tener sonido moderado a fin de no atentar contra la tranquilidad de las personas que residen en inmediaciones del Cancha múltiple.

3.- Para uso del Cancha múltiple por personas ajenas al Condominio, se debe tener autorización del Administrador y/o el propietario o residente quien responderá por daños.

4.- Se debe tener cuidado con el vocabulario ya que hay niños y niñas en la zona de recreación.

5. La cancha de squash será de uso exclusivo para este deporte.

## **CAPITULO XXIV**

### **SALÓN SOCIAL**

Definición: Se denomina salón social al área construida para la utilización de toda la comunidad con fines recreacionales, culturales o religiosos. Es el sitio por excelencia para la sesión de la Asamblea General de Copropietarios, y se define como áreas de propiedad común. Pero su uso se restringe mientras el residente y/o la unidad residencial se encuentre en mora su uso por parte de una familia residente se hace en condiciones de igualdad de oportunidades para todos los aspirantes, por lo cual debe cumplirse:

1.- El salón social se podrá utilizar para la celebración de reuniones familiares y actividades de la Copropiedad. También podrá destinarse para la realización de reuniones de carácter social, cultural o religioso, por parte de toda la comunidad, o por una familia residente y sus invitados, cuando consideren que el lugar es adecuado para la actividad de sus intereses. No se podrá utilizar para eventos o actividades que atenten contra la moral, las buenas costumbres y reuniones de carácter político.

2.- La solicitud de préstamo del salón social debe ser realizada por escrito a la Administración con no menos ocho (8) días de anticipación y su aprobación dependerá de la disponibilidad del sitio. En la solicitud se debe precisar el tipo de reunión a celebrar, necesidad de mobiliario, fecha, hora de iniciación y duración de la misma.

3.- Durante la reunión debe estar presente el residente anfitrión hasta que salga el último invitado.

4.- El residente anfitrión suscribirá con el Administrador o su delegado al recibo y entrega del salón social, un inventario de los bienes que se encuentren en el salón social, dejando además constancia del estado en que se encuentre el área y lo entregará limpio en su totalidad, con los elementos en el mismo estado que los recibió. Como contraprestación al

préstamo del salón el solicitante deberá aportar a título de contribución el 50% de la cuota de Administración más alta que se maneje en la copropiedad. La lista de invitados se entregará previamente a la portería para facilitar su ingreso.

5.- Cuando se haga uso del salón para fiestas o similares, la duración de la misma no debe excederse de la 01:00 am., para no perturbar la tranquilidad de los residentes.

6.- La utilización cotidiana se extiende hasta las 9:00 PM. Se entiende por uso cotidiano, diario o rutinario el que se da por parte de los residentes, de manera informal, y que involucra juegos de los niños, reuniones de pequeños grupos de jóvenes o adultos para conversaciones o interacciones amigables y que no comprometen el uso de equipos de sonido, bailes, bebidas alcohólicas o actividades sociales de compromisos formales.

7.- Para efectos de la entrega posterior, el solicitante se compromete a dejar las instalaciones del salón social incluyendo mobiliario en perfectas condiciones y según el inventario con el que se entregó.

8. Todos los residentes tienen derecho a utilizar el mobiliario del salón social, ya sea en este lugar o su residencia, cuando a bien tenga solicitarlo y esté disponible. Para el efecto, se lleva un registro de inventario para la entrega y devolución del mismo. Por su utilización de deberá cancelar a manera de contribución el valor previamente establecido por el Consejo de Administración.

9. Para tener derechos vigentes sobre de uso privado del salón y su mobiliario, los residentes interesados deben encontrarse a paz y salvo con el Condominio, por todo concepto.

10.- Queda prohibido las peleas o riñas, entre participantes de la reunión.

11.- Queda prohibido el exceso de volumen en los equipos de sonido, ya que perturba la tranquilidad de los residentes y en especial de aquellas personas que residen cerca al salón social.

12.- Queda prohibido utilizar el salón social sin haber recurrido a los conductos regulares para el uso de este.

13.- Si en el salón, el mobiliario o las áreas comunes aledañas al salón, se presentare un daño, derivado de o por participe de la reunión, el mismo debe ser asumido, en los costos de reparación, por el responsable del salón en tal momento.

14.- El no acato a las normas anteriores será causal a más de la correspondiente multa económica, a la suspensión del servicio del salón social por un lapso de tiempo de 9 meses.

15- Para el alquiler de la zona social se deberá dejar como cuota de garantía la suma de cinco (5) SDMLV los cuales serán usados en caso de pérdidas, daño o deterioro de pinturas, sillas, mesas, etc.

16.-Se deberá dar el uso adecuado a las unidades sanitarias de uso común, y los daños ocasionados serán responsabilidad del residente incluidos el de sus invitados.

## **CAPITULO XXVII.**

### **JUEGOS INFANTILES**

Para uso y goce de esta zona se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1.- No se permitirá en esta área el consumo de bebidas alcohólicas, la permanencia de personas en estado de embriaguez, el uso de envases y elementos en vidrios, la presencia de alimentos procesados, como tampoco la presencia de animales.

2.- Estas áreas son de uso exclusivo de los niños.

3.- El uso de parque infantil queda limitado a niños menores de 10 años, los cuales deben estar siempre en compañía de sus padres o un adulto responsable.

4.- El horario de uso de estas áreas será todos los días hasta las 9 pm.

5.- Los daños ocasionados por el mal uso de los juegos será responsabilidad de los padres o residentes.

6.- Se prohíbe el uso de los juegos infantiles a los adultos.

## **CAPITULO XXVIII.**

### **ASCENSORES**

Se deberá tener en cuenta las recomendaciones para el uso adecuado de los ascensores de las torres así:

1. Oprima moderadamente y una sola vez, el botón del piso al que se dirige.
2. El sistema intercomunicador marcado con el símbolo de auricular suena en portería, no lo accione si no es necesario.
3. No golpee las superficies y/o el espejo.
4. No entre al ascensor con prendas mojadas que puedan dañar el piso
5. En caso de mudanzas solicite al personal de vigilancia la instalación de lonas protectoras de las paredes y el espejo.
6. No permitir que los niños jueguen dentro de los ascensores.
7. Los menores de edad deben usar los ascensores preferiblemente acompañados de un adulto responsable.
8. En caso del tránsito de mascotas siempre será responsable el dueño de la mascota cualquiera que esta sea.

Los costos de reparación de los ascensores (repuestos y mano de obra), serán asumidos por el residente que ocasione el daño o en su defecto y todo caso por el propietario del inmueble.

## CAPITULO XXIX.

### LAS EXPENSAS COMUNES

**CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:** Por pagos de cuotas de Administración, se entiende la cancelación mensual de una cantidad aprobada por la Asamblea General de Copropietarios, para efectos de cubrir los gastos calculados en el presupuesto para el funcionamiento del Condominio. El retraso o negación del pago de la misma, ocasiona serios inconvenientes en el cumplimiento de los planes proyectados para el año y para los cuales todos los copropietarios se comprometieron.

1.- Los pagos deben efectuarse en las oficinas bancarias dadas a conocer por la Administración, en los horarios que rigen tales instituciones y pagos según acuerdo en asamblea año tras año

2.- Cuando una morosidad pase a cobro jurídico el deudor solo puede hacer una negociación directamente con el abogado. Por tanto, ni el Administrador o el Consejo puede tomar otra determinación.

3.- En caso de arrendamiento ni el Administrador ni el Condominio asumen alguna responsabilidad por los cánones de arriendo dejados de pagar al propietario o firma arrendadora.

4.- Mes a mes se pasara el informe de cuentas de cobro de cartera. . A partir de la deuda de una sola cuota se cobrarán intereses de ley.

5.- El pago de las cuotas para expensas comunes se deberá efectuar por anticipado en cada mes calendario. No obstante, la Asamblea General o en su defecto el Consejo de Administración establecerá los plazos y formas de pago. Por decisión de la asamblea correspondiente, se podrán establecer estímulos económicos por el pago oportuno de las cuotas de contribución.

6.- Si durante la vigencia del presupuesto se presenta un grave déficit presupuestal o si surgieren gastos imprevistos, motivados por caso fortuito o fuerza mayor, y siempre y cuando no puedan ser atendidos por ninguno de los fondos existentes, el Administrador y el Consejo de Administración, convocarán a la asamblea de propietarios para que estudie y apruebe, si es el caso, la fijación de cuotas extraordinarias.

7.- Bajo ninguna circunstancia se podrán realizar condonaciones de ningún tipo sobre el valor de cuotas de Administración, extraordinarias, multas e intereses, so pena de decisión contraria de la Asamblea de Copropietario.

## **CAPITULO XXIX**

### **DEUDORES MOROSOS**

1.- Para los efectos del presente Manual, se consideran deudores morosos aquellos propietarios y arrendatarios que incumplan la obligación de cancelar el valor de las cuotas de Administración, cuotas extraordinarias y multas o sanciones aprobados por la Asamblea de Copropietarios y que presenten una mora en el pago equivalente mayor a 5 días, posteriores a la fecha establecida para pago

2.- El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causara intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superfinanciera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum reglamentario, establezca un interés inferior.

3.- Mientras subsista este incumplimiento tal situación podrá publicarse en el Condominio y el residente perderá sus derechos de uso en algunos servicios y al disfrute de algunas zonas sociales (salón social, uso de la piscina, gimnasio y otros) según criterio del Consejo de Administración y la calificación de su morosidad.

4.- Las expensas ordinarias o extraordinarias, sus correspondientes intereses y las multas a cargo de los propietarios serán exigibles por la vía ejecutiva, luego de que entre en mora el

pago de la obligación y a partir del término que autorice el Consejo de Administración. Por ello Se autoriza al Consejo de Administración para contratar los servicios de un profesional del derecho que inicie el proceso ejecutivo con el fin de lograr el pago de las cuotas atrasadas. El poder será otorgado por el Administrador en su calidad de representante legal.

4.- No se requiere por parte del Administrador notificar al copropietario que se iniciará el cobro jurídico.

5.- El Consejo de Administración y/o Administrador podrán entregar la cartera a un abogado para el correspondiente cobro jurídico o pre jurídico, y los honorarios que por ello se causen serán a cargo del moroso.

### **CAPITULO XXX.**

#### **SOLUCION DE CONFLICTOS**

1.- Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Condominio, o entre éstos con cualquier órgano de dirección, Administración o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal y del presente Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

El Comité de Convivencia, creado internamente para tal fin. Mecanismos alternos de solución de conflictos, a los que se acudirá en caso de que los conflictos no puedan ser resueltos internamente, tales como los Centros de Conciliación o un Tribunal de Arbitramento, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Igualmente, para resolver los conflictos, se podrá recurrir ante las autoridades jurisdiccionales.

2.- Cuando se produzca un hecho originario de controversia, su solución se intentará inicialmente mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual establecerá internamente y por escrito los procedimientos a seguir tendientes a dirimir las situaciones

presentadas, mediante la amigable composición en búsqueda de la armonía, el bien común y la convivencia sana y pacífica que debe reinar entre los residentes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III o entre estos y los órganos de Administración. En todo caso, una vez conocido el conflicto, el Administrador citará a reunión del Comité dentro de los tres días hábiles siguientes de haber recibido las quejas o denuncias sobre las violaciones o conflictos suscitados en el Condominio, para el conocimiento y estudio previo de la situación. De no lograrse ningún acuerdo entre las partes ni modificación de sus comportamientos, con el fin de lograr la solución, se podrá recurrir a la intervención del Consejo de Administración, siempre y cuando el conflicto no sea con ellos y en último caso se recurrirá a la intervención de otros mecanismos según lo establecido en este Manual. Lo tratado en las reuniones del Comité de Convivencia será consignado en actas que suscribirán sus miembros y las partes involucradas en el conflicto.

## **CAPITULO XXXI.**

### **CLASES DE SANCIONES**

La infracción de las normas legales relativas a la Propiedad Horizontal, y el incumplimiento de las obligaciones de acción u omisión, diferentes a las económicas, dispuestas en la ley y este Manual, por partes de los propietarios, tenedores o terceros por los que deban responder, dará lugar a la imposición de sanciones que pueden ser de las siguientes clases:

- 1.- Ética: consistente en la publicación en la cartelera de la administración de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III del nombre del infractor o lista de ellos, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 2.- Económica: consistente en la imposición de multas sucesivas que en ningún caso podrán ser superiores a dos veces el valor de las expensas comunes por cada evento, y que sumadas no podrán exceder a 10 veces el valor de las expensas comunes.
- 3.- Restrictiva de Bienes Comunes: restricción temporal del uso y goce de bienes comunes no esenciales.

4.- Las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración. Para la imposición se respetará el debido proceso, el derecho a la defensa, 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. El Consejo de Administración, sin que sea requisito en el procedimiento de imposición de sanciones, con el ánimo de mantener la cordialidad entre los residentes del Condominio, podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia antes de imponer las sanciones.

## **CAPITULO XXXII.**

### **LAS SANCIONES ECONOMICAS**

Toda falta contra cualquier norma contemplada en el presente Manual o el reglamento de propiedad horizontal, será sancionada con una multa de tipo económico mínima equivalente al 25% del valor de la cuota mensual de Administración más alta que tenga el Condominio tomando como base su valor pleno vigente a la fecha en que se comete la falta, y máxima equivalente a cuatro cuotas mensuales de Administración tomando como base su valor pleno vigente a la fecha en que se comete la falta, salvo la sanción impuesta por la no asistencia justificada a las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Propietarios, y en caso de retirarse antes de finalizar la REUNIÓN se le sancionará con el valor de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio.

El no pago oportuno de la multa será a partir del día 1 de su notificación y causará la pérdida del descuento por pronto pago en el valor de la cuota de Administración mientras subsista este no pago oportuno. La reincidencia en una falta ocasionará la imposición de otra multa por un mayor valor.

### **CAPITULO XXXIII.**

#### **PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES ECONOMICAS**

Para la imposición de las sanciones de tipo económico se seguirá el siguiente procedimiento, de acuerdo al debido proceso que debe primar:

1.- Previamente, el Administrador directamente, o basado en los informes de la portería o empleados de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III o a petición escrita de cualquier propietario o tenedor de bienes privados del Condominio, abrirá pliego de cargos al infractor por escrito, señalando la norma u obligación no cumplida e indicándole el tipo de sanciones a que se hace merecedor. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de este pliego de cargos, el presunto infractor podrá rendir los correspondientes descargos que considere que justifican su conducta, aclarando la legalidad de la misma.

2.- Una vez transcurrido este término el Consejo de Administración, con base en la información suministrada por el Administrador y mediante resolución motivada, será el encargado de imponer estas multas.

3.- Una vez notificado el infractor sobre imposición de la multa, tendrá la facultad dentro de los Cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, de reponer por escrito los fundamentos de la sanción impuesta aportando las pruebas que pretenda hacer valer. Este escrito deberá ser presentado ante el Consejo de Administración. Si el escrito no es presentado dentro de este término, la multa quedará en firme y se procederá a su cobro.

4.- Si es formulado el recurso de reposición, el Consejo de Administración determinará, si revoca, modifica o reafirma la multa y procederá a comunicar al infractor la decisión correspondiente.

5.- Cuando una multa sea confirmada, se le cargará a la facturación del mes inmediatamente siguiente, de cuyo valor será descargado en primera medida las multas. Mientras subsista la mora en el pago pierde el derecho al descuento por pronto pago. Si

después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha multa, esta podrá cobrarse por vía judicial.

6.- Toda reincidencia en una falta conlleva la imposición de una multa por un mayor valor.

## **CAPITULO XXXIV.**

### **EJECUCION DE LAS SANCIONES**

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren en firme, pudiendo acudir a la autoridad policial si fuere necesario y al procedimiento de cobro ejecutivo, si se trata de multas, de acuerdo con lo contemplado en la ley y en este reglamento.

Es entendido, que el sistema de sanciones tiene como única finalidad, la corrección de los actos, omisiones o hechos que, cometidos por una persona, perjudican la tranquilidad y derechos de la totalidad o parte de Propietarios o Residentes. Por lo tanto las sanciones de que trata este Manual tienen por objeto buscar la armonía en la vida de comunidad por medio de normas claras y concretas que eviten el desconocimiento de los derechos y obligaciones que como propietarios o residentes nos asisten por vivir en el Condominio.

En la medida en que todos cumplamos y hagamos cumplir estas normas estamos procurando el bienestar y tranquilidad necesarios para lograr el sistema de vida en común que nos merecemos. PORQUE EL DERECHO DE CADA UNO TERMINA DONDE COMIENZA EL DERECHO DE LOS DEMÁS.

PARAGRAFO: Multas inmediatas. Las siguientes faltas al Manual de Convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir, que, en el siguiente recibo de la factura de cobro de Administración, llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple y/o la interposición de la denuncia por un propietario.

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

1. Multa por irrupción de seguridad y/o tranquilidad a los habitantes del Condominio, de manera inmediata, equivalente al ciento por ciento (100%) de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio.
2. Multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio vigente, por el mal uso de cualquier área común del Condominio, portería, parqueaderos, Salón social etc., como zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados.
3. Multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración de más alta que tenga el Condominio vigente por dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
4. Multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio por estacionar en sitios prohibidos, zonas comunes, parqueaderos de visitantes, discapacitados o por desmejorar la movilidad en el Condominio.
5. Multa equivalente al setenta y cinco (75%), de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio por no acatar las normas mínimas vigentes dentro de la piscina.
6. Multa equivalente a dos cuotas de Administración más alta que tenga el Condominio por irrumpir con la tranquilidad de los vecinos al usar de manera indebida el volumen de los equipos de sonido o aparatos electrónicos, así mismo el consumo de sustancias alucinógenas, cigarrillos en áreas comunes.
- 7.- Multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio Agresión física o verbal a los contratistas, vigilantes o cualquier miembro del consejo y residentes de CONDOMINIO QUINTAS DE MORELIA III

8.- Multa equivalente al setenta y cinco (75%), de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio por dejar suelta su mascota sin las medidas de seguridad trailla o bozal.

9. Multa equivalente al setenta y cinco (75%), de la cuota de Administración más alta que tenga el Condominio por permitir por descuido, negligencia o cualquier motivo que su mascota deambule por el Condominio y orine o defeque en jardines, Apartamentos, áreas privadas o comunes y ascensores del Condominio.

## **CAPITULO XXXV**

### **REFORMAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA**

Toda modificación, adición o reforma al presente Manual debe ser autorizado por la Asamblea General de copropietarios con el voto de 71% del coeficiente de copropiedad.

El presente Manual tiene una vigencia a partir del 28 de abril de 2019. Deroga las normas y/o costumbres anteriores y/o contrarias a este. Todo aquello que no se contemple dentro del presente Manual se regirá por la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, Código Nacional de Policía, Código de Comercio y demás normas que regulan los vacíos a este.