

MANUAL DE CONVIVENCIA



AGRUPACION RESIDENCIAL MARSELLA

**TÍTULO I
MANUAL DE CONVIVENCIA**

Marsella
Agrupación Residencial

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO. Este Manual de Convivencia, consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA** ubicado en la **Calle 64 sur No 85 B 40** y determina la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta el Conjunto por su nomenclatura, área y linderos; indica el título de adquisición y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria N° **50s-40588974** identifica cada uno de los bienes de dominio particular que conforma el Conjunto; establece las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad del Conjunto; indica las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, y las reglas que gobierna la organización y funcionamiento del

ARTÍCULO 2: EFECTOS. Las disposiciones de este Manual de Convivencia, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción, los planos aprobados, el cuadro general de áreas de la propiedad y la memoria descriptiva, tienen fuerza obligatoria tanto para los propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y en general para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privada en que el Conjunto se divide. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre un inmueble, se entiende de derecho incorporadas las disposiciones de este Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 3: NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas a este Manual de Convivencia todas las disposiciones de la **Ley 675 de 2001** y las que en un futuro la reglamenten, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen, y las emanadas de la Asamblea General de propietarios, suprema autoridad del Conjunto, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando en este Manual de Convivencia, y el reglamento de Propiedad Horizontal del **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, no se encontrará una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se recurrirá a la Ley 675 de 2001 y sus decretos que la reglamenten, y por último, a las leyes civiles que regulen caso o materias análogas, en el siguiente orden:

- 1.** Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2.** Las disposiciones del código civil y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.
- 3.** Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del capítulo III del título XXXIII, libro cuarto del código civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: Corresponde a la Asamblea General, Comité de Convivencia, Consejo de Administración y al Administrador garantizar la convivencia pacífica y ordenada del, mediante la protección de los deberes y **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA** obligaciones de los copropietarios así como de los poseedores y tenedores a cualquier título de las unidades privadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los actos que ejecuten deben inspirarse en los fines expresados en este Manual de Convivencia, y/o Reglamento de Propiedad Horizontal del **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, sin llegar a emplear medios incompatibles con la constitución y la ley.

ARTÍCULO 4: DESCRIPCIÓN. DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA, comprende en tal concepto a lo largo del Reglamento de Propiedad Horizontal al lote de terreno y a las edificaciones en él levantadas con 27 Torres para una totalidad de 632 Apartamentos.

ARTÍCULO 5: DE LA PERSONA JURÍDICA.

- 1. CONSTITUCIÓN:** con la elevación a escritura pública y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., queda constituido legalmente **LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA** como persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuya existencia y representación legal serán certificados por la alcaldía de la localidad o por la persona o entidad en que éste delegue tal facultad, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001. La Propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos comunes de interés de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
- 2. REPRESENTACIÓN LEGAL:** para todos los efectos, el Administrador nombrado en la debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica.
- 3. FUNCIONES:** la persona jurídica deberá cumplir y hacer cumplir la ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia, administrará correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercerá la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de las viviendas con relación al mismo.
- 4. DOMICILIO:** la persona jurídica tendrá como domicilio en la calle 64 sur No 85 b 40
- 5. PATRIMONIO:** los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 6: DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO. DE LIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes de propiedad exclusiva o privada los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal o susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a sus propietarios. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad. Tales bienes son los siguientes: de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, con 09 Torres para una totalidad de 216 Apartamentos.

ARTÍCULO 7: DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su

respectivo bien de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad asignados en el capítulo 6 artículo 22 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

ARTÍCULO 8: DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios y demás ocupantes del Conjunto a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia del Edificio y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos y no podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, instalaciones o servicios de uso común, las cuales podrán ser demolidas de acuerdo con las disposiciones legales.

ARTÍCULO 9: SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes estará a cargo de la totalidad de los propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

ARTÍCULO 10: DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES, CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Cada propietario o el tenedor de cualquier título de bienes de dominio privado deberá contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y deberá constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados, de acuerdo al coeficiente de copropiedad establecido en el Artículo 22 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, y al artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

ARTÍCULO 11: Todo hecho u omisión que viole las disposiciones de este Reglamento constituye una acción sancionable y el responsable será acreedor, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito, a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o la Asamblea General según sea el caso, sanción que éste podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones, publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble que podrá ser hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común no esencial que podrá ser hasta por un (1) mes sin perjuicio de estar en la obligación de resarcir el daño causado.

ARTÍCULO 12: Nadie podrá ser sancionado por un hecho que no esté expresamente previsto, ni sometido a sanciones que no se hallen establecidas en este Manual de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y en las leyes expresas correspondientes.

ARTÍCULO 13: Las disposiciones de este Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto se aplicarán a todas las

personas que las infrinjan siendo el caso de los menores a su representante o en su defecto a la persona responsable en el momento de la infracción de la unidad privada residente o que éste de visita.

CAPÍTULO III DE LAS ACTIVIDADES PELIGROSAS O DAÑINAS

ARTÍCULO 14: Queda prohibida la tenencia de explosivos, en forma de depósito o almacén, la construcción de hornos de alta temperatura, la infiltración de aguas a causa de obras realizadas por el propietario o tenedor, el almacenamiento de petróleo, así como la venta, almacenamiento y manipulación de pólvora de cualquier índole.

ARTÍCULO 15: Prohibida la venta, almacenamiento y manipulación de sustancias radioactivas, gases, gasolina y demás sustancias inflamables que puedan perjudicar tanto la seguridad como la salud de la comunidad.

ARTÍCULO 16: Prohibida la venta, distribución y consumo de drogas alucinógenas, y sustancias prohibidas.

ARTÍCULO 17: Prohibida la venta y distribución de bebidas alcohólicas, cigarrillos y demás dentro de la propiedad (menores de edad), y prohibida el tener tiendas dentro de la Copropiedad, dado que es Residencial y no Comercial.

CAPITULO IV DE LA SEGURIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 18: Quien altere, deteriore o destruya cualquier vía de conducción de aguas, energía eléctrica, fuerza motriz o elemento destinado a comunicaciones telefónicas, radiales, televisivas, gas natural o cualquier otro elemento de servicio público, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en este Manual y código de policía.

ARTÍCULO 19: Quien altere, deteriore o destruya aparatos, armarios telefónicos, hidrantes, contadores de luz, agua o gas, foto celdas de alumbrado, lámparas de iluminación interna y externa, buzones de correo, estacionamientos de vehículos, canecas de basura y demás bienes comunes de la copropiedad, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en este Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 20: En caso de ser necesario el uso de la cubierta para la instalación de antenas, se debe solicitar a la Administración el permiso respectivo; y se prohíbe cualquier instalación que afecte las fachadas.

CAPÍTULO V DE LA SEGURIDAD Y ORNATO DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS

ARTÍCULO 21: El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso o goce de los bienes comunes teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga nugatorio el derecho de los propietarios a servirse de ella. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada afecte la destinación de los bienes comunes o implique una sensible disminución en uso y goce, se requerirá decisión de la Asamblea de propietarios adoptada con una mayoría del 70 por ciento de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio.

ARTÍCULO 22: El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675.

ARTÍCULO 23: El residente que vaya dejar su unidad privada sola por varios días, deberá avisar de tal situación a la Administración, indicando el nombre y número de teléfono de persona a la que se pueda llamar en caso de emergencia al igual de la persona autorizada para ingresar al bien privado mientras dure la ausencia. En lo posible se debe suspender el fluido eléctrico y desconectar los electrodomésticos que sean posibles; igualmente se debe suspender el servicio de agua y gas natural.

ARTÍCULO 24: El propietario debe solicitar a la Administración la autorización respectiva, para la salida de elementos representativos y electrodomésticos, los guardas de seguridad verificarán la salida y se anotará en el libro de minutas la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 25: En los casos de trasteos, se deberá contar con autorización escrita por parte de la Administración siempre y cuando se encuentre a Paz y Salvo. No se permitirá dicha labor antes de las seis de la mañana (6:00 a.m.) ni después de las seis de la tarde (6:00 p.m.), en días hábiles (menos domingos) según Código de Policía.

ARTÍCULO 26: El acceso de cualquier visitante será autorizado por los residentes del bien privado respectivo. Los visitantes deben esperar que el residente permita su acceso.

ARTÍCULO 27: Todo visitante deberá dejar en portería un documento que lo identifique y en el cual figure su nombre. Una vez obtenida la autorización de ingreso le será entregada una escarapela que lo identifica como visitante, la cual debe ser devuelta en el momento en que abandone el inmueble y se le regresará su documento de identificación. En caso de pérdida de la escarapela, el valor de la misma será reconocido por parte de la persona que lo extravió o por el residente que autorizó el ingreso.

ARTÍCULO 28: Los propietarios o residentes que vayan a realizar trabajos tales como mejoras, reparaciones o arreglos en el respectivo bien privado, deben informar por escrito y debe anexar el nombre y el número de identificación de las personas autorizadas, el tiempo de la obra, con dos días de anticipación a la Administración, con el fin de que el ingreso de trabajadores y materiales sea debidamente autorizado, se exceptúan de esta norma los casos de fuerza mayor o caso fortuito. El horario autorizado es en días hábiles de lunes a **sábado de las 7:00 a.m. a las 5:00 p.m.**

ARTÍCULO 29: La persona encargada del control de entrada y salida del Conjunto, no deberá permitir la salida de niños que residan dentro del Conjunto o visitantes menores de Siete (07) años, dicha salida deberá ser en compañía de un adulto o con la autorización del mismo.

PARÁGRAFO: Los propietarios deben informar por escrito si los adultos mayores o personas especiales requieren autorización.

ARTÍCULO 30: La persona encargada del control de entrada y salida de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, debe requisar por seguridad de sus residentes, cualquier paquete, talego, caja, etc. que saquen las personas diferentes a los residentes o propietarios.

ARTÍCULO 31: Queda prohibido el ingreso de vendedores puerta a puerta. Los comerciantes interesados deben enviar carta solicitando el permiso de la instalación de un stand de ventas para ofrecer los productos a los

residentes del edificio con autorización escrita por parte de la Administración.

PARÁGRAFO: Se exceptúa de esta prohibición exclusivamente a los copropietarios de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, que realicen ventas personalizadas

ARTÍCULO 32: De acuerdo con lo previsto en el artículo 13 de la Ley 675 de 2001 se procederá a la reconstrucción obligatoria del Edificio en los siguientes eventos: **1º.** Cuando el deterioro de la Agrupación fuera inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial y **2º.** Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la Asamblea General decida reconstruirla con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 33: Corresponderá a los propietarios de los bienes allí localizados en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en la Ley 675 de 2001, Artículo 13, numeral 2 y Artículo 32 numeral 2.

ARTÍCULO 34: El Administrador no podrá autorizar o conceder permiso para dar a las áreas comunes un uso diferente al estipulado en este Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, o a su origen, o que tenga autorización de la Asamblea o el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 35: Quien coloque en áreas comunes o antejardines piedras, barreras, vehículos, bicicletas, objetos cortantes o punzantes u otros elementos que impidan el tránsito normal de personas, o vehículos, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en este Manual.

ARTÍCULO 36: Sé prohíbe el uso de las áreas comunes, verdes, peatonales y vehiculares para la realización de fogatas, asados y montar bicicleta en general cualquier actividad que no sea recreación pasiva; el infractor será sancionado por el Consejo de Administración de acuerdo al régimen de sanciones de este Manual de Convivencia

ARTÍCULO 37: La zona infantil podrá ser utilizada por los niños hasta los SIETE (7) años de edad, en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y 8:00 p.m. de domingo a domingo.

CAPÍTULO VI DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR EL HÁBITO DE FUMAR

ARTÍCULO 38: Se prohíbe la venta y consumo de derivados del tabaco en las zonas comunes, portería, pasillos y parque infantil.

PARÁGRAFO: En las áreas y sitios indicados en este Artículo. Se deberá fijar en lugar visible, avisos o símbolos que expresen la prohibición de fumar

CAPÍTULO VII DE LA SALUBRIDAD Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 39: El tenedor de cualquier animal doméstico en su unidad privada, deberá acreditar ante la Administración del Edificio, el cumplimiento de las normas de policía, respecto a su vacunación anual, póliza de responsabilidad civil, cuando a ello haya lugar conforme a la ley 746 de 2002 y demás disposiciones señaladas en tal normatividad o las que en el futuro las modifiquen, complementen o deroguen. De no cumplir con dicho requisito, deberá ser reportado ante la autoridad competente.

PARÁGRAFO: La tenencia de ejemplares caninos requiere que las circunstancias de alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general o para el propio animal.

ARTÍCULO 40: La persona que tenga conocimiento de la existencia de un animal que padezca enfermedad contagiosa dará aviso a la Administración, con el fin de que ésta tome las medidas necesarias al respecto.

ARTÍCULO 41: Queda terminantemente prohibido que los tenedores de animales domésticos permitan que éstos realicen sus deposiciones en las áreas comunes, el tenedor de dicho animal se hará acreedor a la sanción establecida en este Manual de Convivencia y el Código de Policía.

PARÁGRAFO PRIMERO: El traslado de todo animal doméstico dentro de las áreas comunes debe realizarse de cabestro y en los casos que el animal sea peligroso con bozal y cumplir con el capítulo 4º. Del artículo 34 (en la protección y cuidado de los animales) del Código de Policía.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Esta prohibida la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, se considera perros especialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

- a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- c) Perros que pertenezcan a las siguientes razas o cruces o híbridos: american staiforshire, terrier, bullmastift, doberman, dogo argentino, dogo de burneos, fila brasilero, mastín napolitano, pit bull terrier, de presa canario, rottweiler, tosa japonés, pastor alemán, san Bernardo.

CAPÍTULO VIII DEL CUIDADO DE LAS PLANTAS Y PRADOS

ARTÍCULO 42: Quien deteriore o dañe las plantas o prados correspondientes a las áreas comunes, será requerido para que resarza el daño.

PARÁGRAFO: Se autoriza la siembra de plantas y prados en áreas comunes siempre y cuando se medie la autorización del Consejo de Administración.

CAPÍTULO IX DE LAS BASURAS

ARTÍCULO 43: El manejo de las basuras al interior de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, será responsabilidad de cada uno de los habitantes del mismo.

ARTÍCULO 44: Para el efecto del presente Manual de Convivencia, se entiende por basura todo residuo, desperdicio, desecho, ceniza o similar, sólido o semisólido, putrescible o no putrescible.

ARTÍCULO 45: Existe una zona de almacenamiento de basuras, a la cual deben ser llevadas por las personas que la produzcan, con el fin que sean recolectadas desde allí por parte de la empresa prestadora del servicio de recolección. Se prohíbe arrojar, dejar o depositar basuras fuera de las canecas de almacenamiento, frente a las unidades residenciales o zonas comunes.

ARTÍCULO 46: Los recipientes utilizados para la presentación de la basura durante el servicio de recolección deberán ser materiales que eviten el contacto de éstos con el medio, desechables y presentar las condiciones de higiene y buen estado físico necesario para cumplir adecuadamente sus fines, sin que éstos dejen huellas líquidas en su transporte hasta la zona designada para su almacenamiento, además está prohibida la recolección de residuos sólidos en recipientes que no cumplan con los requisitos descritos.

ARTÍCULO 47: Se prohíbe la exposición, almacenamiento o abandono de tierra, escombros o cualquier otro residuo de construcción que pueda esparcirse por el viento; cuando sea necesario botar desperdicios se contratará un transporte especial para dicha labor, a cargo de la persona que necesite arrojar éstos residuos, los cuales deberán ser protegidos adecuadamente, para evitar el esparcimiento así como accidentes de cualquier índole.

PARÁGRAFO: Los escombros deben ser depositados en lonas dejarlos en el lugar autorizado para ello y así evitar accidentes, los días sábados sacarlos, para una buena estética del conjunto.

ARTÍCULO 48: Se prohíbe la exposición o abandono de basuras a cielo abierto, en vías o áreas comunes diferentes al sitio para ello designado.

ARTÍCULO 49: En la realización de eventos especiales se debe disponer de un sistema de almacenamiento y recolección de las basuras que allí se generen. Las personas organizadoras coordinaran las operaciones de aseo.

ARTÍCULO 50: El anunciador es responsable de la limpieza y remoción de avisos publicitarios o propagandas colocadas en vías comunes siempre y cuando sea autorizado por el administrador.

ARTÍCULO 51: Se entiende por aviso, todo anuncio, advertencia o propaganda que con fines comerciales, culturales, turísticos o informativos se coloquen en los frentes, ventanas o vías comunes o sea visibles desde alto, mediante tableros, placas, vidrios, pasacalles, afiches, carteleras, tablas o similares, proyectados, luminosos o reflectantes.

ARTÍCULO 52: Se prohíbe fijar avisos en cualquier lugar de las zonas comunes, ventanas, fachadas, vías comunes y demás lugares del Conjunto. La cartelera ubicada en la portería será para uso exclusivo de la Administración o para lo que ésta lo autorice.

CAPÍTULO XI DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

ARTÍCULO 56: La administración velará para que las relaciones entre los vecinos estén inspiradas por sentimientos de solidaridad y mutuo respeto.

ARTÍCULO 57: El ejercicio de arte, profesión de índole doméstica que ocasione ruido molesto al vecino, debe suspenderse de las siete (7) de la noche a las siete (7) de la mañana, sin perjuicio del amparo policivo al que el perturbado tiene derecho.

ARTÍCULO 58: Queda prohibido extender ropa en ventanas, pasillos, fachadas, o en zonas comunes y otros artículos que atentan contra la estética interior y exterior del conjunto.

ARTÍCULO 59: El residente o propietario responsable de menor de edad que cause daño a los bienes del vecino o transeúnte, deberá resarcir el daño causado sin perjuicio de las sanciones que le impongan. Se impondrá también al dueño tenedor de animal doméstico cuando éste cause daño a los bienes del vecino o transeúnte, sin perjuicio de las acciones civiles a que haya lugar. Quedando a disposición de la solidaridad de los vecinos.

ARTÍCULO 60: Queda prohibido utilizar estufas, hornos, chimeneas o aparatos similar que produzcan hollín o polvo.

PARÁGRAFO: Además de cumplir con lo ordenado en las Leyes establecidas, el Código de Policía, y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

CAPÍTULO XII DEL USO DE LOS CUPOS DE PARQUEO

ARTÍCULO 61: Esta zona está destinada para el estacionamiento de vehículos de los propietarios y residentes, cumpliendo con lo estipulado en la Ley, en este Manual de Convivencia y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y para su utilización se tendrá en cuenta los siguientes puntos así:

1. Si todos los propietarios tuvieran vehículo o motocicleta, el uso es mensual del espacio de las zonas comunes; se realizará por sorteo la utilización de estas áreas y será de un vehículo o motocicleta por vivienda.
2. Para uso de estos espacios, los propietarios y residentes deben estar al día con el pago de las cuotas expensas comunes (Cuotas de Administración).
3. Los propietarios de Apartamentos y de los vehículo en primera instancia tendrán la primera opción y posteriormente los residentes que no son propietarios.
4. El Administrador censará a todos los vehículos y motocicletas que existan en el Conjunto y los propietarios y residentes deben presentar la fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo o motocicleta, en la oficina de Administración. Y estar al día en expensas comunes.
5. El Administrador y el Consejo de Administración mensualmente el último sábado de cada mes realizaran públicamente en el salón

comunal del conjunto, el sorteo correspondiente al mes siguiente, publicándolo en la cartelera de la Administración a los propietarios y residentes que utilizarán estas zonas comunes.

ARTÍCULO 62: La utilización de estos bienes Comunes estará sujeta al cumplimiento de los siguientes puntos, además de lo ordenado en el Artículo 49 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio:

1. Se entiende que contamos con zonas comunes destinadas para el estacionamiento de vehículos y motocicletas.
2. Ningún vehículo podrá transitar en el interior del conjunto a una velocidad superior a los 5 K.P.H y si desobedece se le prohibirá el ingreso de su vehículo por un periodo de 90 días calendario
3. Queda prohibido el ingreso de vehículos, camiones o similares, más de una tonelada de peso y que tengan doble llanta trasera.
4. Los vehículos deben ser **ESTACIONADOS DE FRENTE A LAS UNIDADES HABITACIONALES**, dentro de las zonas demarcadas que limitan la división de cada Zona. Queda prohibido el uso de éste con el fin de almacenar objetos diferentes al vehículo automotor.
5. Las aceras, vías comunes, zonas verdes y separadores no podrán utilizarse como espacios de parqueo transitorios. Los Carros deben estacionarse de frente a las torres por la emisión de gases.
6. Queda prohibido el uso del espacio de parqueo diferente al asignado.
7. Los vehículos de servicio público (taxis), podrán ingresar a la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, con el fin de dejar o recoger pasajeros únicamente, **DISCAPACITADOS EN ESTADO DE CONVALECENCIA Y SEÑORAS EMBARAZADAS**. Siendo requisados a la salida por el guarda de seguridad.
8. El propietario o tenedor de vehículo que se encuentre fuera de circulación, debido al deterioro parcial o total del mismo y que éste se encuentre estacionado en el espacio asignado para su uso, deberá retirarlo a un lugar especialmente destinado para el almacenamiento de este tipo de vehículos, o en su defecto deberá mantenerlo en buen estado de presentación y que no desmejore la estética de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**. Los vehículos que no estén dentro del censo y permanezcan más de doce (12) horas abandonados en el espacio de estacionamiento, la Administración lo reportará a las autoridades competentes, y asumirán las sanciones de Ley correspondientes.
9. Queda prohibido realizar mantenimiento, reparaciones y lavar los vehículos, motocicletas y bicicletas en las zonas comunes, verdes, peatonales y vehiculares, lo mismo dentro de los parqueaderos.
10. Queda prohibido dar clases o enseñar a conducir dentro de las zonas comunes vehiculares.
11. A las motocicletas les está prohibido su estacionamiento en áreas comunes y utilizar las zonas comunes peatonales, deben utilizar el espacio asignado a tal fin, en este caso se habilitarán los dos parqueaderos especiales, dando prioridad llegado el caso de haber un vehículo especial.
12. Todos los vehículos serán revisados por el guarda de seguridad; los visitantes al entrar y salir y los propietarios y residentes al salir.

13. Los espacios de zonas comunes para los Propietarios, Residentes y Visitantes son susceptibles de explotación económica, pero esta autorización no se extiende a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación se autoriza de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura del Conjunto, no contravenga las disposiciones urbanas ni ambientales.

ARTÍCULO 63: El valor de las cuotas de sostenimiento de estas Zonas Comunes para visitantes, será de la siguiente manera: la suma de Tres mil pesos moneda corriente (\$3.000.00) después de la tercera hora y un minuto de estas en las zonas comunes por vehículo, para visitantes.

ARTÍCULO 64: El valor de la zona comun por mensualidad es de **VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS** (\$25.500.00) Mcte, para las motocicletas es de **DIEZ MIL QUINIENTOS PESOS** (\$10.500.00) Mcte

ARTÍCULO 65: Estas contraprestaciones económicas obtenidas serán para el beneficio común de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, y se destinarán así: el cincuenta por ciento (50%) para un vigilante adicional y el cincuenta por ciento (50%) para el pago de servicio de aseo de las zonas comunes del Edificio, las expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión, según lo decida el Consejo de Administración.

CAPÍTULO XIII

ACTOS Y CONDUCTAS VIOLATORIAS DEL ARTÍCULO 18 DE LA LEY 675 DE 2001

ARTÍCULO 66: Son violatorios los siguientes actos y conductas:

- 1.** Cambio de destinación de los bienes de dominio particular.
- 2.** Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios.
- 3.** Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- 4.** Producir actos que perturben la tranquilidad de los copropietarios.
- 5.** No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecte a los demás propietarios o tenedores.
- 6.** Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes sin el cumplimiento de los requisitos de la ley o Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto
- 7.** Las demás consignas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

PARÁGRAFO: Los actos enumerados del 1 al 5 son de reacción inmediata de la policía cuando son denunciados por un propietario, tenedor o Administrador, fiscal o integrantes del consejo de administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de propietarios.

ARTÍCULO 67: Otros actos y conductas violatorias de este Manual de Convivencia:

- 1.** Realizar actividades insalubres, inmorales, incómodas, peligrosas, dañosas o prohibidas.
- 2.** Realizar cambios que afecten la destinación de los bienes comunes.
- 3.** Realizar actos que disminuyan así sea sensiblemente el uso y goce de los bienes comunes.
- 4.** Realizar actos que atenten contra las normas urbanísticas.
- 5.** Realizar actos que atenten contra la función social de la propiedad.

6. Realizar actos que atenten contra la ecología.
7. Realizar actos que afecten la convivencia pacífica.
8. Realizar actos de insolidaridad.
9. Realizar actos de apropiación de bienes comunes.

10. Realizar actos que no respeten la dignidad humana.
11. No respetar el debido proceso en todas las actuaciones, los integrantes de los organismos de dirección, administración y control.
12. Incumplir las obligaciones, deberes y prohibiciones consignadas en el Reglamento Propiedad Horizontal del Conjunto.
13. Los demás actos y acciones consignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, así como en el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO: Los hechos, actos y actuaciones mencionadas no son óbice con dolo para que el Administrador, los denuncie ante la autoridad competente, quien impondrá las medidas correctivas del caso dependiendo si la actuación es de tipo contravenciones o penal, más teniendo en cuenta que toda actuación dolosa de una persona debe ponerse en conocimiento de la autoridad respectiva, como lo determina la Constitución Política y los Códigos Policía y Penal.

TÍTULO II

ORGANOS DE ADMINISTRACION, DIRECCION, DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

ORGANOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION

ARTICULO 68. LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION SON: La Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador.

ARTICULO 69. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS. Las normas para la realización de las Asambleas son las siguientes:

1. Solo podrá participar en la asamblea general con facultades plenas, los copropietarios que de conformidad con lo previsto en el Artículo 37, Capítulo X de la Ley 675 del año 2001, sean propietarios de unidades de dominio privado.
2. Los copropietarios podrán ser representados por poder otorgado en debida forma, mediante presentación personal ante la Administración. Los apoderados o mandatarios no podrán representar a más de dos (2) copropietarios.
3. Para el mejor desarrollo de las reuniones de asamblea deben tenerse en cuenta y respetarse las siguientes normas:
 - a. El copropietario que desee hacer uso de la palabra deberá solicitar previamente a la presidencia y a ésta la concederá en el que haya sido solicitada. El uso de la palabra es del tema que se está debatiendo en la reunión.
 - b. La intervención de cada Copropietario o mandatario debe durar máximo cinco (5) minutos, la presidencia podrá ampliar el tiempo en

caso especiales debidamente, justificados, pero sin que acceda el total de ocho (8) minutos.

- c. Las interpelaciones cuando se presenten deberán solicitarse a quien está haciendo uso de la palabra y este podrá aceptar o negarla. Para una mejor participación, a cada propietario o mandatario se le permite únicamente una (1) intervención sobre el mismo tema y su límite de tiempo será el mismo fijado en el numeral anterior.
- d. El presidente de la asamblea a su juicio, puede declarar suficiente ilustración sobre el tema que se debate.
- e. El presidente de la asamblea esta investido de la autoridad para solicitar a los asambleístas moción de orden y estos deben acatarla.
- f. Quien intervenga y expone sus puntos de vista sobre el temario de la reunión deberá hacerlo en el debido respeto y consideración al derecho de los demás copropietarios, so pena de restringirse el uso de la palabra por el presidente de la asamblea.
- g. Quien intervenga en forma grosera en desacato del elemental comportamiento que debe observarse por el buen desarrollo de la asamblea podrá ser retirado del recinto a solicitud del presidente o por la decisión mayoritaria de los asambleístas.
- h. Las propuestas o inquietudes que deban tratarse en puntos varios se presentaran por escrito en forma clara, precisa concisa y resumida. Cuando estas proporciones sean sometidas a consideración de la asamblea, podrá ser sustentadas por los proponentes, para lo cual dispondrá de un término máximo de tres (3) minutos.

PARAGRAFO 1: Se exceptúan de las normas anteriores las intervenciones para presentar los informes por parte del consejo de administración, revisor fiscal y administrador. Igualmente, cuando se trata de temas que por su importancia requieren de un tiempo mayor, fijado en todo caso por la presidencia.

La asamblea designara las comisiones que estimen necesarios para agilizar el desarrollo de la reunión o para facilitar el tratamiento de temas o de labores propias de las mismas.

PARAGARFO 2: El administrador, deberá dejar constancia de todo lo hablado en la reunión, mediante la utilización de grabadoras o cualquier medio magnetofónico, y guardar el archivo bajo su custodia, con cassetes correspondientes en debido orden.

La asamblea seccionaría de acuerdo al orden del día aprobado por la misma. En el evento de que a juicio de más del cincuenta por ciento más uno (50%+1) de los asistentes presentes y mediante proporción debidamente sustentadas, se considere necesario modificar el orden del día, la asamblea decidirá su aprobación.

En ningún caso se aceptara la presentación de informes verbales referentes a al gestión en el periodo sobre el cual se informe.

La presidencia de la asamblea podrá imponer las siguientes sanciones:

- 1. Amonestación Pública.
- 2. Exclusión de la asamblea.

PARAGRAFO 3: SERAN CAUSALES DE AMONESTACIÓN PÚBLICA. Las siguientes:

- 1. No acatar la disciplina impuesta por la asamblea.
- 2. No actuar solidariamente en caso requerido.
- 3. Asumir conductas descorteces durante el desarrollo de la asamblea.

4. Demostrar negligencia en el desempeño de las funciones que le confiere a la Asamblea.

PARAGRAFO 4: SERAN CAUSALES DE EXCLUSION DE LA ASAMBLEA.

Las siguientes:

1. Entorpecer deliberadamente las funciones de la mesa directiva de la asamblea o de la comisión de la misma.
2. Asumir conductas agresivas u ofensivas durante los actos que desarrolle la asamblea.
3. Reiteración de las causales que dan lugar a la amonestación pública.
4. Presentarse en estado de embriaguez o drogado a la asamblea.

NOTA: El propietario que sea expulsado de las asambleas por razones anteriores serán sancionados automáticamente con el equivalente a la cuota de administración que el propietario cancele mensualmente y debe ser igual como si no hubiera asistido a la Asamblea.

ARTICULO 70. EL ADMINISTRADOR. Podrá ser elegido por el Consejo de Administración de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, y en la Asamblea General, presentar sus propuestas para el beneficio de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, puede ser propietario y/o residente del Conjunto, y recomendado por la Asamblea,

PARAGRAFO: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: el Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus Funciones Básicas son las siguientes:

1. Convocar a las asambleas a reuniones ordinarias o extra ordinarias y someter a sus aprobación del inventarió y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros y demás que contemplen la ley 675 del 2001.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la asamblea de registro de propietarios y residentes y atender a la correspondencia relativa de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**
3. poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto las actas de la asamblea general y de consejo de administración si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios el presupuesto de ingresos y egresos para vigencia el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y sus respectivas ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de Propiedad Horizontal
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad Horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extra ordinarias, multas, y en general cualquier obligación

de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio y/o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad Horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, en inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar Judicial y extra judicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por las asambleas generales o el consejo de administración, según el caso por incumplimiento de obligaciones.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas a esta Ley, en el reglamento de propiedad Horizontal y cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración según el caso, una vez se encuentren ejecutadas.
13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular
14. las demás funciones previstas en la presente Ley en el reglamento de propiedad Horizontal, así como la que define la asamblea general de propietarios.

ARTICULO 71. CONSEJO DE ADMINISTRACION. Al consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad Horizontal. Para integrar el consejo de administración se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre esta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma.
2. Los miembros del Consejo y del comité de convivencia deberán ser propietarios, ejercerán su cargo y cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuarán siempre en función del bien común.
3. Los representantes al Consejo de Administración y del comité de convivencia deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento y la sana convivencia.
4. Los miembros del Consejo de administración y del comité de convivencia deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extraordinarias, multas, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.
5. Los miembros del Consejo de administración y del comité de convivencia deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de

amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran en sus determinaciones.

6. Pasar un informe de gestión mensualmente en pro de la copropiedad
7. Los miembros del Consejo de Administración y del comité de convivencia no pueden ser parientes del Administrador ni del Revisor Fiscal si éste último existiese, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
8. Los miembros del Consejo de administración y del comité de convivencia deben actuar siempre en beneficio de la Copropiedad y no pueden aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.
9. En pocas palabras, los miembros del Consejo de administración y del comité de convivencia deben tener la Autoridad Moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido.

CAPITULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 72. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, en razón de la aplicación o interpretación de la ley del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las anotaciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*

Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios o por delegación de ésta por el consejo de administración, para un período de un año y estará integrado por un número impar mínimo de tres personas. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones, sólo podrá recomendar éstas, pero el Consejo de Administración o la Asamblea General de propietarios, podrán apartarse de esta recomendación.

2. **CUALIDADES DE LOS INTEGRANTES:** El Comité de Convivencia estará integrado por personas que reúnan las siguientes condiciones:
 - a. Tener buenas relaciones humanas.
 - b. Comportarse ejemplarmente.
 - c. Poseer espíritu conciliador en equidad.

- d. Cumplir con las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.
- e. Ser comprensivo, saber vivir en comunidad. Ser imparcial, que dé opiniones serias y concretas.

3. FUNCIONES

- a. Asesorar y propender a la solución de los conflictos presentados por los propietarios, residentes y demás integrantes de la copropiedad.
- b. Recepcionar por escrito, los conflictos presentados por los propietarios, residentes, consejo de administración, vigilantes y demás integrantes de la comunidad.
- c. Analizar en sus reuniones cada uno de los conflictos e implementar las estrategias a seguir.
- d. Procurar la conciliación de los conflictos.
- e. Levantar actas de compromiso de los casos tratados y de los acuerdos. Sobre los bienes comunes declarados como no esenciales por la Asamblea General de Propietarios, ésta podrá autorizar la explotación económica indicando que no extiende a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho.
- f. Ayudar a fortalecer las relaciones de vecindad.
- g. Informar a la Asamblea y al Consejo de Administración en forma detallada los logros alcanzados durante la gestión...

4. PROHIBICIONES:

- a. El Comité de Convivencia no podrá imponer sanciones.
- b. Informar a las personas que no fueron parte en la conciliación las medidas, tomadas en las mismas.

CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y SUS RECURSOS

ARTÍCULO 73: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, que tengan su consagración en la ley, el presente Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que éstos deban responder en los términos de la ley, aprobados por la Asamblea General de Propietarios, con quórum superior al 50 por ciento más uno, dará lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 1. Publicación:** en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina sanción.
- 2. Imposición de multas sucesivas:** mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales:** como el salón comunal. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinado a su uso exclusivo.

PARÁGRAFO: En el evento de actos y conductas punibles, son competentes para imponer las sanciones, las autoridades respectivas ya sean de orden local, administrativo o judicial.

ARTÍCULO 74: ACTORES QUE ENTRA EN CONFLICTO Y CONTROVERSIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. Los conflictos o controversias que se generan en esta clase de convivencia, son entre:

1. Propietarios.
2. Tenedores.
3. Administrador.
4. Consejo de Administración.
5. Asamblea General de Propietarios.
6. Y demás integrantes del Edificio.

ARTÍCULO 75: PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES. Antes de aplicar cualquier sanción, se enviará requerimiento escrito por parte del Administrador otorgándose término prudencial para que se ajuste su conducta a las normas que rigen la propiedad, de lo contrario se desarrollará el siguiente proceso:

1. El Consejo de Administración formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación del hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha recibido reincidencia, indicará la posible sanción y si es el caso la duración de la misma e indicará el plazo para la respuesta.
2. El Consejo de Administración evaluará la respuesta junto con las pruebas, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se entenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
3. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta en primera instancia por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho a interponer recurso de reposición durante los dos (2) días siguientes a partir de la fecha de notificación ante el mismo Consejo quien tiene tres días para resolver.
4. Agotado el recurso anterior, el sancionado podrá acudir durante los ocho (8) días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la Asamblea General, donde se decidirá en forma definitiva.
5. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO: Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la Administración. Todos los escritos serán recibidos por el Administrador quien les dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

ARTÍCULO 76: Para efecto de las sanciones se deben respetar los principios y normas concordantes mencionadas a continuación, las que se utilizarán para todas las consecuencias legales de acuerdo con el presente Manual de Convivencia y Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

1. Debido Proceso, **Artículo 29, Constitución Política de Colombia.**
2. Derechos Fundamentales **Constitución Política de Colombia.**

3. Derecho de Impugnación **Artículo 29 Constitución Política de Colombia.**
4. Dignidad Humana **Artículo 1 Código Penal.**
5. Solidaridad **Artículo 95 Constitución Política de Colombia.**
6. Pacífica Convivencia **Artículos 22.**
7. Cumplir la Constitución y la Ley **Artículo 95 Constitución Política de Colombia.**
8. Legalidad **Artículo 6 Código de Procedimiento Penal.**
9. Presunción de Inocencia **Artículo 7 Código de Procedimiento Penal.**
10. Defensa **Artículo 8 Código de Procedimiento Penal.**
11. Acceso a la Administración de Justicia **Artículo 10, Código de Procedimiento Penal.**
12. Cosa Juzgada **Artículo 19 Código de Procedimiento Penal.**
13. Remisión **Artículo 23 Código de Procedimiento Penal.**
14. Prevalencia **Artículo 24 Código de Procedimiento Penal.**
15. Acceso al expediente y aporte de pruebas por el perjudicado **Artículo 30 Código de Procedimiento penal.**
16. Desistimiento **Artículo 37 Código de Procedimiento Penal.**
17. Acción y Omisión **Artículo 25 Código Penal.**
18. Ausencia de responsabilidad **Artículo 32 Código Penal.**

ARTÍCULO 77: Para valorar las conductas, hechos y actos se deben tener en cuenta el siguiente concepto

1. **Imprudencia:** Falta de prudencia.
2. **Negligencia:** Actuar sin diligencia.
3. **Proporcionalidad:** Se refiere al equilibrio entre conducta y la sanción.
4. **Culpa:** Error de Conducta.
5. **Culpa leve:** Descuido leve o ligero, es la falta de cuidado en los negocios propios.
6. **Culpa grave:** Negligencia grave o culpa: Según el Artículo 63 del Código Civil es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aún las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear. La culpa grave es la falta de prudencia sin intención de causar daño.
7. **Dolo:** Consiste en la intención positiva de inferir injuria o daño en la persona o propiedad de otro.
8. **Presunción:** Hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas.
9. **Vicios de Consentimiento:** Se deben tener en cuenta error, fuerza y dolo.
10. **Daño Causado:** Deberá analizarse el daño causado, su intencionalidad y tener en cuenta la reparación del daño causado, para efectos de las sanciones.
11. **Intencionalidad:** Deberá analizarse si la conducta fue intencional o no.
12. **Reincidencia:** En caso de reincidencia, el consejo de Administración puede imponer las tres clases de sanciones que se establecen en este Manual de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto o la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 78: APLICACIÓN DE LAS SANCIONES. La sanción principal se aplicará al autor material o intelectual, y cualquiera de las sanciones se tendrán como sustitutivas o accesorias para aplicarse a los partícipes, a criterio del Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 79: CONSTANCIA, CERTIFICACIÓN, PRUEBAS Y EXTINCIÓN DE LAS SANCIONES. Las sanciones, ya sea publicación, multa o restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, deberán constar en acta en forma clara y expresa, debiendo el Administrador certificar la sanción basado en el acta de Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, que es la prueba de su imposición por parte de estos organismos, para hacerla efectiva y exigible extra o procesalmente. Las sanciones se extinguen cuando se dé cumplimiento a lo establecido por el Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios, siendo responsable el Administrador de todo perjuicio.

ARTÍCULO 80: ACTAS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. El acta en donde conste la sanción por incumplimiento de las sanciones no pecuniarias, debe contener la siguiente información.

1. Número de acta.
2. Domicilio.
3. Lugar.
4. Fecha, hora iniciación y terminación de la reunión.
5. Convocatoria.
6. Participantes.
7. Testimonios recibidos a favor o en contra de la decisión de imposición de la sanción.
8. Documentos aportados a favor o en contra.
9. Relación de las personas que votaron a favor o en contra de la decisión de imposición de la sanción.
10. Consideraciones, argumentos o razones para la imposición de la sanción.
11. Clase de conducta, motivo de la sanción.
12. Clase de sanción, motivo de la conducta.
13. Firma de los participantes en la reunión.
14. Disposición del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto infringidas o violadas.
15. Nombre del Presidente y Secretario de la respectiva reunión.

ARTÍCULO 81: INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES PARA SANCIONAR. Cuando algunos integrantes del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Propietarios de encuentre involucrado con cualquier persona de las que posiblemente serán sancionadas, tenga vínculos con los autores o partícipes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, deberá abstenerse de participar en la decisión de la sanción.

ARTÍCULO 82: EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos prescritos en el Código Nacional de Policía o normas similares del presente Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, el Administrador podrá acudir ante la Policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán atender de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 83: NOTIFICACIÓN, DURACIÓN DE LA SANCIÓN, PUBLICACIÓN, MULTAS, RESTRICCIÓN AL USO DE LOS BIENES COMUNES Y COPIA DE LA MISMA.

- 1. Notificación:** El Administrador como responsable de la notificación de la sanción a las personas involucradas en los hechos, deberá seguir el procedimiento descrito a continuación:
 - a. Notificación personal.
 - b. Notificación por edicto.
 - c. notificar la sanción, y no puede ser superior a cinco (5) días calendario, a partir de la imposición de la sanción.
 - d. Deberá entregar copia completa del acta o actas en que conste la imposición de las sanciones al actor y sus partícipes.
- 2. Duración de la sanción:** La sanción, no puede ser superior a treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de su publicación.
- 3. Publicación:** El Administrador publica la sanción impuesta por el Consejo de Administración o Asamblea General de propietarios. Esta deberá ser fijada en un lugar exclusivo de acceso de las personas del conjunto (cartelera), únicamente destinado para tales efectos y de conocimiento de la comunidad.
- 4. Multas:** La duración de la sanción de multa, no puede superar dos (2) veces el valor de una expensa necesaria ordinaria y tampoco el valor de diez (10) Expensas comunes necesarias ordinarias, cuando sean sucesivas.
- 5. Restricción al uso de los bienes comunes:** La duración de la sanción de restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales, no puede ser superior a treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, impuesta por el Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.
- 6. Copias del Acta:** En el momento de la notificación, el Administrador deberá hacer entrega de una copia original del Acta a la persona sancionada en los términos exigidos para su elaboración y en la que conste la sanción.

ARTÍCULO 84: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 85: El propietario, tenedor o integrantes de los órganos de control que sea sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse dentro del plazo fijado para tal en el presente Reglamento de acuerdo la comunicación, notificación o publicación de la respectiva sanción. Esta podrá efectuarse mediante los siguientes recursos:

- 1. De reposición:** Ante el Consejo de Administración, con el objeto de que aclare, modifique o revoque una sanción impuesta por incumplimiento de sanción.
- 2. De apelación:** ante la Asamblea General de Propietarios con el mismo propósito del recurso de reposición.

TÍTULO III
DISPOSICIONES FINALES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 86: INCORPORACIÓN DE NORMAS. Al presente Manual de Convivencia quedan incorporadas el Reglamento de Propiedad Horizontal de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, y todas las normas que existen y que existan a futuro, bien sea que lo modifiquen, adicionen o complementen, como son entre otras, El Código Nacional De Policía, El Código Civil, El Código de Comercio, El Código Penal, Acuerdos y Decretos Reglamentarios.

ARTÍCULO 87: VIGENCIA Y APLICACIÓN. El presente Manual de Convivencia, rige a partir de la fecha de su aprobación, en la Asamblea Ordinaria de Propietarios de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MARSELLA**, celebrada el día 17 (Diecisiete) de Marzo de 2013 y es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes arrendatarios y tenedores.

PRESIDENTE DE ASAMBLEA

SECRETARIO(A)

NOMBRES y APELLIDOS

NOMBRES y APELLIDOS

Marsella
Agrupación Residencial