



NORMAS DE CONVIVENCIA

CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, las siguientes:

1. Por cambio de uso a los bienes de dominio particular.
2. Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Por producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o tenedores; por producir ruidos a altos decibeles, olores, humos de cigarrillo o sustancias alucinógenas y sustancias químicas.
4. Por producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores.
5. Por afectar la salud pública de las personas
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.
7. Elevar nuevos pisos o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de la ley o el reglamento.
8. Faltar el respeto al personal de vigilancia, mantenimiento y/o de administración.

ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCIÓN

Insalubres - Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, para los cuales se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
4. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
5. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes estas Cláusulas deberán permanecer escritas en cartelera y los pagos serán del 100% del valor de la administración.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

Sociales - Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral, serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del consejo de administración, conductas como:

1. La prostitución en los apartamentos.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. El ejercicio de prácticas abortivas.
5. La utilización del edificio para recibir o alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo del edificio para establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores en zonas comunes.



8. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía.

Incomodas - Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o junta administradora como:

1. La emisión de humo. Polvillo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, etc.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. Se prohíben las reuniones escandalosas, las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado y que no afecten el descanso de sus vecinos.
5. A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. A quien sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio y tv.
7. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m., y las ocho de la mañana 8:00a.m., de lunes a viernes y sábado de 12:00a.m., a las 8:00a.m., del día lunes.
8. No se permite el juego de mono patín, futbol con balón duro.
9. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
10. Quien esté en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
11. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
12. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino de la casa.
13. Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores generadas por la intolerancia, mala educación irrespeto hacia los demás.
14. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas del edificio. Salvo permiso de la asamblea. Al local comercial le será permitida la publicidad de acuerdo a la normatividad vigente.
15. Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas.
16. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lava platos y tazas de sanitarios.

Peligrosas - Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y alas persona, serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de edificio o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.



Dañosas - Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o la junta administradora, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro.

Almacenar grandes cantidades de sal o cualquier otra sustancia que tenga los mismos efectos.

Prohibidas - Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o la junta de administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el Código Nacional de Policía, el régimen de la propiedad horizontal y el presente Reglamento.

SANCIONES

Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, se aplicaran las siguientes sanciones:

- a. Amonestación personal o escrita.
- b. Amonestación pública en cartelera.
- c. Multas que oscilarán entre una (1) y cuatro (4) cuotas de administración mensuales.
- d. Sanciones de tipo judicial y policial, por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía.

La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas de un incremento del 100 % por cada vez.

BIENES DE USO COMÚN

Obligaciones - Los propietarios de los apartamentos y sus tenedores a cualquier título deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

1. Garantizar que los visitantes del edificio no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del edificio.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del edificio.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juego que atenten contra la integridad de las mismas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del edificio.
4. Recoger los excrementos que su mascota deja en las zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su respectiva correa y trailla.
5. Velar porque su grupo familiar (hijos) no juegan a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M, y antes de las 08:00 A.M.

Prohibiciones

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
2. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del edificio sin autorización previa del consejo de administración o del administrador.
3. Tener dentro del edificio animales como perros (razas peligrosas), gatos, conejos, etc, que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.



**CONJUNTO RESIDENCIAL
P.H CENTRO ESTADIO
CALLE 51 # 70-53
MEDELLIN**

4. Utilizar las zonas sociales para propósitos diferentes a su destinación.
5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso al edificio o dejarlas fuera de los contenedores dispuestos para ello.
6. Abrir las gavetas de seguridad donde se encuentran los medidores y controles de las empresas de servicios públicos domiciliarios, sin la debida autorización de la administración y/o de la empresa de servicios públicos.
7. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en zonas de acceso peatonal o en los sótanos.
8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del edificio.

DESCANSO Y TRANQUILIDAD

Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruido, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deben ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios.

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionarán con el sistema de amonestación, como lo establece el Código Nacional de la Policía, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTO PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA. En caso de reincidencia la multa será hasta de cuatro (04) de cuota de administración. Si las infracciones se toman incontrolables se instaurará la querrela policial respectiva, por parte de la persona afectada y/o el administrador.

El horario para adelantar reparaciones en los inmuebles, será de lunes a viernes en horario de 8:00 A.M a 5:00 P.M y el sábado en horario de 8:00 A.M a 3:00 P.M