

***Unidad Residencial Altamira***  
***–URA–***

***Manual***  
***de***  
***Convivencia***

**Medellín, Julio de 2007**



El Consejo de Administración de la Unidad Residencial Altamira –URA– se ha impuesto, como uno de sus propósitos, la institucionalización de la Administración en la Unidad.

Significa lo anterior que es necesario proponer las definiciones básicas para que ellas se constituyan en el fundamento de la toma de decisiones.

Muchas personas pueden creer que por existir la ley 675 ya contamos con una normatividad suficiente y que con ella tenemos una carta de navegación segura. Nada más erróneo: la ley 675 es apenas un marco teórico, para que dentro de su contexto elaboremos el Reglamento de propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y encaucemos dentro de ella los procesos propuestos y desarrollados en las Asambleas, como también la participación de la comunidad, el disfrute de los derechos y el cumplimiento de los deberes.

El Manual de Convivencia se convierte en herramienta indispensable para encauzar conveniente y uniformemente la convivencia y la armonía en la Comunidad Altamirana.

Se hace necesario que toda la comunidad, sin excepción, conozca este manual, para que defienda sus derechos, acepte con madurez el cumplimiento de sus deberes y posea una normatividad unificada para zanjar sus dificultades.

Con la aprobación y entrega de este manual, a todos los copropietarios y habitantes de La Unidad, empezamos el proceso de institucionalización, para que todos los moradores y codueños tengan plena claridad sobre sus deberes y derechos y contribuyan conscientemente a realizar una convivencia grata, sana y en armonía.

Consejo de Administración 2007 - 2008

## **ÍNDICE**

	<i>Pags.</i>
<i>Base legal e Introducción</i>	7
<i>Preámbulo y Consideraciones generales</i>	9
<i>Derechos</i>	11
<i>Obligaciones</i>	14
<i>Prohibiciones</i>	19
<i>De las porterías, parqueaderos y del tránsito de vehículos</i>	26
<i>Conservación y aseo</i>	34
<i>De las canchas y demás zonas comunes</i>	40
<i>El salón social</i>	41
<i>Mascotas</i>	44
<i>Soporte legal</i>	48
<i>Sanciones y amonestaciones</i>	48
<i>Arreglo de bloques y zonas comunes</i>	50
<i>Anexos</i>	51

**MANUAL DE CONVIVENCIA.**

## **Documento original**

### **UNIDAD RESIDENCIAL ALTAMIRA**

Base legal: Ley 675, Agosto 3 del 2001, Ordenanza de la Asamblea de Antioquia 018/2002 del 27 de Septiembre del 2002. Acorde con el Código de Convivencia Ciudadana, Código de Policía, Código de Tránsito y Ley 746 de 2002.

### **INTRODUCCIÓN**

La convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los residentes o usuarios la observación puntual de algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos de este Manual, que tiene como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Es derecho de los propietarios, y de la comunidad en general, vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético, y es su deber insistir permanentemente en el cumplimiento de las más elementales normas de educación y convivencia.

Es el deseo de esta Administración que la comunidad acepte con agrado este Manual de Convivencia, el cual, sin duda nos ayudará a obtener un mejor nivel de vida, nos evitará conflictos, minimizará los riesgos de accidentes y catástrofes, mejorará las condiciones de salubridad, facilitándonos una relación amable, amistosa y pacífica con nuestros vecinos y garantizándonos, de paso, la valorización de nuestra propiedad.

Recordemos que la sana convivencia en nuestra Urbanización ES COMPROMISO DE TODOS: propietarios, inquilinos, visitantes, Administración y empleados, por lo que queremos que con su aporte logremos consolidar el mejor espacio para vivir en nuestra ciudad.

Este Manual de Convivencia fue aprobado por el Consejo de Administración, en sesión del 15 de Febrero de 2004, según acta Número 5 del mismo año y regirá a partir de su aprobación.

**URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ALTAMIRA**



## **REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO, VECINDAD Y CONVIVENCIA**

### **PREÁMBULO**

Los propietarios y residentes en las Unidades Inmobiliarias, están sujetos a mandatos legales que regulan sus deberes y derechos. Es por ello que, acatando la Ley 675 del 03 de Agosto de 2001, en su artículo 86, el Código de Policía, la escritura de Constitución y el Reglamento de la Unidad Residencial Altamira, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN aprueba, para todos los moradores, usuarios y personal administrativo de esta copropiedad el presente Manual de Convivencia, de estricto cumplimiento para todos.

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

Este Manual de Convivencia se crea con el objetivo de fomentar y preservar el bienestar y la convivencia de los habitantes y usuarios de la Urbanización. Es un complemento a lo dispuesto sobre la propiedad horizontal. Por lo tanto, las normas contenidas en él tienen fuerza obligatoria, no sólo para los propietarios de algún bien de dominio particular (apartamento, parqueadero o local) en la Urbanización, sino, también, para los que

laboran con la Administración, así como los futuros copropietarios y personas que a cualquier título ocupen, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria, los bienes de dominio particular y/o común.

El propietario cede los derechos a los inquilinos mientras estos usufructúen los bienes de la urbanización y éstos serán responsables de cumplir lo estipulado en el presente reglamento.

*Ningún propietario podrá exonerarse, o ser exonerado, o excusarse de no pagar las contribuciones a las expensas comunes necesarias que le corresponden, de acuerdo con el presente reglamento, o con la ley y sus adiciones, aduciendo la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o que no reciben beneficio de ellos. Tampoco podrán excusarse del pago de dichas contribuciones aduciendo el abandono, o desocupación de su bien de dominio particular, o su entrega a un tercero a título de tenencia, o el no haber recibido la cuenta de cobro. (Ver Artículo 34 y parágrafo del Reglamento vigente de la Unidad y Artículos 29- 30- 31 de la Ley 675, de 03 de Agosto, de 2001.*

Este manual es para uso exclusivo de los residentes de la Urbanización Residencial Altamira, por lo cual deberá ser transferido, en caso de venta o alquiler de los apartamentos, al nuevo propietario o inquilino.

## **1. DERECHOS:**

El copropietario cede sus derechos a los inquilinos mientras éstos usufructúen los bienes de la Urbanización. Los arrendatarios, a su vez, serán los responsables de cumplir con lo estipulado en el presente reglamento.

Los copropietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTAMIRA tienen los siguientes derechos:

- 1.1. Utilizar cada sector considerado como propiedad común, conforme a su naturaleza y destino, con cuidado y moderación, de modo que no perturben el derecho de los demás ya que el respeto al derecho de los demás es la paz.
- 1.2 Participar en el patrimonio de la Urbanización, lo que constituye a cada propietario en dueño de todos y cada uno de los bienes adquiridos por la

Administración para el servicio de la Urbanización, excepto los bienes públicos que están en comodato a favor del Municipio de Medellín. Así mismo no podrán apropiarse de los espacios públicos, haciendo cerramientos, sin el debido permiso de la Secretaria de Hacienda (Bienes Inmuebles) y debiendo para ello poseer la correspondiente escritura de compra, debidamente protocolizada en Notaría y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

- 1.3 Gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, vigilancia, y demás servicios comunales.
- 1.4 Solicitar a la Administración el debido cumplimiento de cualquiera de los servicios que ésta deba prestar.
- 1.5 Participar en las Asambleas ordinarias y extraordinarias, con voz si no es propietario y con voz y voto si lo es.  
**PARAGRAFO:** Los inquilinos podrán participar en las Asambleas Generales únicamente con voz; para tener voto deberán tener poder autenticado del

- propietario del inmueble (Máximo un voto delegado por propietario).
- 1.6 Elegir y ser elegido como miembro del Consejo de Administración. El derecho de ser elegido es sólo para los propietarios de la Urbanización.
  - 1.7 Participar en los Comités de Apoyo que la Administración promocióne o llegue a conformar.
  - 1.8 Citar a asambleas extraordinarias, siempre y cuando estén en acuerdo con otros copropietarios, que representen, por lo menos, la quinta parte de coeficientes de copropietarios. (Ver Artículo 39 de la Ley 675, de 2001).
  - 1.9 Pedir a la autoridad competente su intervención para que los propietarios, tenedores o moradores que violen las disposiciones de este reglamento cesen en tales conductas.
  - 1.10 Solicitar la intervención del Comité de Convivencia, para procurar dirimir cualquier conflicto que se presente entre los propietarios o tenedores del

edificio o conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, por razones de la aplicación o interpretación de esta ley y del Reglamento de Propiedad horizontal (Artículo 58, Ley 675, de 03 de Agosto de 2001.

- 1.11 Ejecutar por su cuenta, actos y obras urgentes que exijan conservación, reparación y administración de los bienes comunes, cuando amenacen ruina. Cuando el propietario haya notificado, acompañando la comunicación con dos (2) cotizaciones escritas sobre los daños, sin recibir respuesta favorable en el término de dos (2) días hábiles, se entenderá que la Administración acepta que el propietario puede ejecutar las labores de reparación necesarias y exigir el reintegro de los dineros.

2. **OBLIGACIONES:** Artículo 18, Ley 675 de 2001

Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios, residentes y/o usuarios de la Urbanización:

- 2.1 Dar a las propiedades de dominio privado y/o público la destinación específica señalada para cada una de ellas en el reglamento. Por lo tanto, los apartamentos sólo podrán ser destinados a vivienda; los parqueaderos sólo podrán utilizarse para el estacionamiento de vehículos; no se destinarán al almacenamiento de objetos. La destinación de las unidades de dominio particular podrá ser cambiada por la Asamblea mediante voto favorable, que represente no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. (Artículo 46, numeral 8).
- 2.2 Efectuar el pago oportuno de las cuotas de Administración y de las cuotas ordinarias decretadas por la Asamblea General.
- 2.3 Colaborar con la seguridad de la Urbanización.

- 2.4 Dar a conocer este Manual de Convivencia al inquilino, en caso de arrendar su propiedad, o al nuevo propietario, en caso de venta.
- 2.5 Notificar por escrito a la Administración entre los siguientes cinco (5) días al perfeccionamiento de cualquier transacción de venta, arrendamiento, etc., que efectúe de su propiedad, indicando los datos personales del nuevo propietario o inquilino del bien.
- 2.6 Solicitar el paz y salvo.
- 2.7 La Administración fijará las zonas de cargue y descargue para las mudanzas o trasteos, con el fin de minimizar las molestias. El horario estipulado es de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.
- 2.8 Permitir la entrada a su bien de dominio particular, al Administrador o al personal encargado de proyectar, inspeccionar y realizar trabajos en beneficio de la propiedad horizontal o de otro propietario, cuando ello sea necesario.



- 2.9 Responder por los daños ocasionados por los ocupantes o visitantes de su propiedad en las zonas públicas y comunes o privadas de la Urbanización.
- 2.10 Colaborar con la estética, el aseo y la buena presentación de la Urbanización.
- 2.11 Asistir cumplidamente a las Asambleas Generales de copropietarios y a las reuniones que se convoquen.
- 2.12 Delegar el voto mediante poder. (Máximo un voto delegado por propietario).
- 2.13 Respetar la privacidad de los demás habitantes de la Urbanización.
- 2.14 Llevar a cabo las reparaciones para la conservación de su bien privado cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad horizontal o a los demás propietarios.

**PARAGRAFO:** Si no se ejecutan oportunamente tales reparaciones, el infractor responderá por los daños que

ocasiona su descuido o el de las personas por quienes debe responder.

- 2.15 Los propietarios no residentes deben mantener informada a la Administración, anualmente o cada que se presenten cambios, sobre su dirección, teléfono, número celular, beeper, e-mail, y/o cualquier otro referente donde se le pueda localizar para notificaciones.
- 2.16 En caso de no estar actualizada esta información, será válida cualquier notificación enviada al inmueble de su propiedad, siempre que también sea publicada en las carteleras de la Urbanización.
- 2.17 Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar el bien de dominio particular.
- 2.18 Informar oportunamente a los órganos de Administración competentes sobre las fallas o deficiencias que observe en el desempeño de las personas que deban prestar sus servicios a la copropiedad.

- 2.19 Instaurar las acciones civiles, penales, administrativas o de policía que sean pertinentes, contra el morador u ocupante de su bien de dominio privado, tan pronto tenga conocimiento de algún proceder ilegal o impropio, debidamente comprobado por la Administración, que comprometa la armonía de la vida en comunidad dentro de la Urbanización.
- 2.20 Cumplir fielmente este reglamento y acatar las decisiones válidamente adoptadas por los órganos de Administración.

### **3. PROHIBICIONES**

Son prohibiciones, tanto para los propietarios como para todas las personas que a cualquier título ocupen o usen cualquiera de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo. (Ver Art. 18, numerales del uno (1) al cuatro (4) de la Ley 675 de 2001.):

- 3.1 Destinar su bien de dominio particular o exclusivo, a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o para fines prohibidos por la ley o por las

autoridades. Tampoco podrán los propietarios celebrar contrato alguno sobre dichos bienes, con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

- 3.2 Almacenar o conservar en sus bienes de dominio particular sustancias húmedas, infectadas, inflamables, corrosivas o sustancias explosivas de forma que puedan dañar la estructura de pisos o paredes o que signifiquen peligro para la integridad o seguridad de la construcción.
- 3.3 Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales de la Urbanización o de perturbar la tranquilidad a los vecinos. En consecuencia, los bienes de dominio particular no podrán destinarse a usos comerciales, fabriles o industriales y en general a usos que causen molestias o perjuicios a los demás propietarios.
- 3.4 Realizar cualquier tipo de modificación en las zonas comunes y fachadas, sin la debida autorización de la Asamblea

General de propietarios y de acuerdo al plan urbanístico, curaduría, licencia o autoridad competente.

- 3.5 Deteriorar la zona de jardines, prados y plazoletas (zonas verdes). Por lo tanto se prohíbe expresamente en estos espacios el uso de balones y juegos. Igualmente se prohíbe el parqueo de motos en la entrada de los bloques y dentro de estos, lo mismo que en las zonas verdes.
- 3.6 Practicar en el interior de la Urbanización deportes de alto riesgo y realizar juegos bruscos que atenten contra la integridad propia y la de los demás.
- 3.7 Distraer al personal que presta sus servicios a la Urbanización.
- 3.8 Perturbar la tranquilidad de los Ocupantes de la Urbanización con máquinas y aparatos de radio, equipos de sonido, de televisión, etc. Los de limpieza deberán regularse en su integridad, con el fin de que el ruido no trascienda del propio bien de dominio particular. Su utilización se hará en el

tiempo estrictamente necesario y en horas que no sean de las normales dedicadas al reposo (horas de la noche o primeras horas del día). Esto de acuerdo al Reglamento y al Código de Convivencia (Código de Policía).

- 3.9 Hacer tertulias, alrededor de los bloques, que perturben la tranquilidad, la paz, la armonía y el sueño de los habitantes de la Unidad.
  
- 3.10 Las tiendas, charcuterías, tabernas y negocios afines deben cerrar a las 12 de la noche y por ningún motivo pueden atender ni dentro ni fuera del establecimiento. En estos lugares la música debe ser a bajo volumen de forma que no perturbe la paz de los vecinos.
  
- 3.11 Utilizar las áreas de uso común y público y los parqueaderos para la reparación, mantenimiento y lavado de vehículos, exceptuando las reparaciones menores. (Queda prohibido utilizar el agua de la Administración para lavar vehículos).

- 3.12 Realizar actos inmorales en las áreas comunes de la Urbanización.
- 3.13 Portar armas sin salvoconducto, el consumo de drogas, portar armas corto punzantes o de fuego, en el interior de la Urbanización. Así mismo, las reuniones en los parqueaderos privados y públicos de la propiedad con equipos de sonido con alto volumen y que perturben la tranquilidad pública.
- 3.14 Utilizar las zonas comunes de la Urbanización los copropietarios que hayan arrendado.
- 3.15 Obstruir las zonas de uso común, el acceso a la Urbanización, al primer piso, los parqueaderos, las escaleras, los pasillos de los pisos, los accesos de ingreso a la Urbanización y demás zonas que sirven para la circulación, de manera que dificulte el libre tránsito de personas y/o vehículos.
- 3.16 Instalar ventas, negocios o almacenar cosas en las zonas destinadas al uso y servicio público y común, y utilizarlas con mesas, sillas, v basura salvo en

aquellos casos en que se hubiere celebrado contratos con la Administración.

- 3.17 Colocar en los bienes afectados al uso común, chimeneas, extractores, equipo de aire acondicionado, compresores, antenas de radio, de televisión, radioaficionados o similares.
- 3.18 Instalar sistemas de televisión que no tengan el permiso del propietario.
- 3.19 Colocar letreros, carteleras, avisos u otros elementos similares en las puertas o en las ventanas, sin previa autorización, o en el concreto de las fachadas.
- 3.20 Almacenar, colocar o disponer, aunque sea bajo pretexto de estar ocupando un bien de dominio particular, vehículos, maquinaria, equipos, objetos o elementos, que afecten la estética interna de la Urbanización. El Consejo de Administración podrá conceder autorización por un período máximo de Siete (7) días para almacenar materiales, maquinaria, equipo menor de construcción o escombros.



- 3.21 Hacer nuevas instalaciones de gas o similares sin informar a la Administración o sin contar con la autorización del organismo que regule los servicios públicos domiciliarios (E. P. M.).
- 3.22 Utilizar el balcón, o las ventanas, para extender ropa, alfombras o tapetes, que den mal aspecto al ambiente externo de la Urbanización. Esto tendrá una sanción de una (1) a nueve (9) cuotas mensuales de Administración si persiste el problema. **MANIPULAR EQUIPOS DE SONIDO** a altos volúmenes de forma tal que perturben la tranquilidad y armonía de los moradores.
- 3.23 Arrojar objetos por las ventanas.
- 3.24 Instalar o utilizar equipos o máquinas que interfieran con las señales de televisión o radio.
- 3.25 Mientras subsista el incumplimiento en el pago de expensas comunes, podrá publicarse dentro de la Urbanización la lista de los morosos, apartamento y

bloque, en lugares donde no exista tráfico constante de visitantes. Además en el acta de asamblea se incluirán los propietarios que se encuentren en mora. (Artículos 30 y 31, Ley 675 de 03 de agosto de 2001).

- 3.26 La Administración podrá reportar ante Procrédito, Lonja de Propiedad Raíz, Datacrédito, u otras bases de datos, cuando tal situación persista por más de cuatro (4) meses.
- 3.27 El Administrador podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento de las obligaciones económicas a propietarios, moradores y tenedores a cualquier título y tendrá la facultad de ordenar el cobro jurídico cuando se presente mora en el pago de las cuotas de administración por cuatro (4) o más meses. Así mismo, hacer uso de las facultades previstas en el artículo 78 del reglamento vigente sobre facultades básicas del administrador, entre otras: Recibir, transigir, novar, desistir y de acuerdo al artículo 51 del numeral 14 y de la Ley 675 de 2004, cuando el Consejo así lo decida. Imponer las sanciones de que trata la

Ley 675, en sus artículos 59 -60 -61, si fue delegada esta función por el Consejo de Administración.

#### **4. DE LAS PORTERÍAS, PARQUEADEROS Y DEL TRÁNSITO DE VEHÍCULOS**

- 4.1 El espacio de la portería está destinado al vigilante o controlador de ingreso a la Urbanización. Por lo tanto, se considera un sitio de acceso restringido. Los demás empleados, miembros de la Administración o copropietarios, sólo pueden ingresar a este espacio en casos especiales y permanecer allí sólo el tiempo indispensable. Los vigilantes deberán revisar paquetes, maletines, maletas o cajas que salgan de la Unidad sin permiso del usuario, del copropietario, o de la persona indicada para conceder la autorización.
- 4.2 Por motivos de control de la propiedad, los residentes deben entregar autorización escrita en la portería para sacar cualquier bien privado y llevar el visto bueno de la Administración o del supervisor.

- 4.3 Para el ingreso a la Urbanización de personas diferentes a los residentes, deberá existir una autorización, bien sea de manera verbal, a través del citófono, o por escrito. En caso de no existir autorización idónea, el acceso no estará permitido.
- 4.4 Los vehículos que salgan o ingresen serán revisados de manera esporádica, siempre y cuando las necesidades y condiciones de seguridad de la Urbanización así lo requieran.
- 4.5 No está permitido que los porteros guarden algún tipo de objetos o implementos a los habitantes o visitantes de la Urbanización, diferentes a los recibidos por conceptos de correo, encomiendas o consignaciones mediante formato diligenciado.
- 4.6 El teléfono de la portería es de uso exclusivo del personal de vigilancia; por lo tanto cualquier servicio requerido debe hacerse a través de ellos.
- 4.7 Los vehículos de calcomanía roja deben ubicarse en los parqueaderos públicos. Los de calcomanía verde en los

parqueaderos privados. Si alguien alquila un parqueadero privado, debe informarlo oportunamente a la Administración.

- 4.8 El ingreso de vehículos de Servicio Público será restringido.
- 4.9 La reposición de la calcomanía genera un costo de una suma equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios.
- 4.10 No se permite el aparcamiento de buses, busetas, camiones, y en general de vehículos superiores a 2.5 toneladas.
- 4.11 Toda moto deberá portar calcomanía de color anaranjado.
- 4.12 La Calcomanía debe estar adherida al vehículo, en un lugar de fácil visualización, por asuntos de identificación, así: los automóviles en el vidrio delantero y las motos en el tanque de combustible.
- 4.13 Los vehículos de visitantes deben ubicarse en los parqueaderos de visitantes.

- 4.14 Por seguridad e identificación de la responsabilidad, toda moto debe estar asegurada con una cadena y su correspondiente candado.
- 4.15 Las celdas son para utilización exclusiva de vehículos en uso y no para ser utilizadas por vehículos que han cumplido su ciclo útil.
- 4.16 Todo propietario o inquilino deberá utilizar exclusivamente el parqueadero a que tiene derecho, cuidando de cerrar debidamente el vehículo (capó, maleta, portezuelas, vidrios), conservando los límites asignados por éste y sacando todos los elementos o artículos que sean susceptibles de robo, tales como, páneles de radio, chaquetas, carteras, computadores, etc.
- 4.16 En los parqueaderos públicos tres (3) y cinco (5) sólo se permite un vehículo por propietario. Así mismo, el que tenga parqueadero privado debe utilizarlo. Si no lo hace en su celda privada, puede aparcarse en el uno (1) y en el nueve (9) en la zona de visitantes y no en

otras.

- 4.18 La circulación de vehículos se hará conservando una velocidad máxima de 15k/h.
- 4.19 Los parqueaderos de visitantes tienen esa destinación específica y están ubicados en el uno (1) y el nueve (9), en las zonas azules. Ningún copropietario o inquilino puede hacer uso permanente de este bien común. Sobre el particular, el Consejo de Administración aplicará la sanción a que diere lugar.
- 4.20 La copropiedad no será responsable por los siniestros ocurridos a los vehículos que se encuentren en los parqueaderos, ya sea por hurto o daños.
- 4.21 Todo dueño de vehículo, al ser avisado de que éste tiene un escape de gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio. Quien viole esta disposición será responsable hasta de culpa leve, por los daños causados a los demás.

- 4.22 Se prohíbe, así mismo, la práctica de cualquier actividad deportiva en los parqueaderos.
- 4.23 Los parqueaderos privados que no estén siendo utilizados por sus propietarios, podrán ser arrendados a residentes de la Urbanización y a terceros, bajo la responsabilidad de los propietarios. **PARAGRAFO:** como medida de seguridad, el propietario que desee arrendar su parqueadero deberá diligenciar un formulario diseñado para tal fin, con el objetivo de identificar plenamente al arrendatario.
- 4.24 Queda prohibido impartir o recibir clases de conducción en el interior de la Urbanización.
- 4.25 Todo accidente ocasionado por vehículos será resuelto por las autoridades del Tránsito Municipal.
- 4.26 Todo propietario será responsable por los daños que él o las personas por quienes deba responder causaren a otro vehículo, a la Urbanización, a cualquier objeto, o a personas, dentro de la Urbanización.



- 4.27 Según el parqueadero, y las instrucciones del vigilante de turno, los vehículos se estacionarán en reversa.
- 4.28 Las motos serán ubicadas en los lugares destinados para ellas.
- 4.29 Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos (tanto privados como de visitantes) de vehículos en visible estado de abandono.
- 4.30 Por motivos de espacio, quien tenga parqueadero privado deberá hacer uso de él y no utilizar permanentemente los parqueaderos de visitantes.
- 4.31 No está permitido el estacionamiento continuado en los parqueaderos de visitantes, en forma seguida, de cualquier vehículo de visitante o de propietarios a menos que tenga un permiso de la Administración. Éste no podrá exceder de 5 días.
- 4.32 Cuando algún propietario pretenda ocupar algún parqueadero con más vehículos de los que permita la norma urbanística vigente, quedará a criterio

del Consejo de Administración la autorización en tal sentido.

- 4.33 Las normas del Cuerpo de Bomberos y del Tránsito Municipal serán de obligatorio acatamiento para todos los usuarios de los parqueaderos.
- 4.34 Queda terminantemente prohibido la circulación de motos por los caminos peatonales y zonas verdes, lo mismo que el parqueo de éstas en las entradas de los bloques.
- 4.35 Todo vehículo que ingrese o salga de la Urbanización, deberá esperar que la puerta se abra completamente, conservando siempre la derecha.
- 4.36 Queda absolutamente prohibido reparar vehículos en los parqueaderos.

## **5. CONSERVACIÓN Y ASEO**

- 5.1 Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio particular.
- 5.2 Las zonas verdes tendrán mantenimiento de poda por parte de la

Administración.

- 5.3 Los residentes no podrán hacer instalaciones eléctricas provisionales, ni utilizar las permanentes, en forma tal que implique riesgo.
- 5.4 Ningún residente podrá realizar en los bienes de dominio particular obras de ampliación, o reformas que comprometan los muros estructurales. En todos los casos de reformas, quien se proponga adelantarlas deberá someter los planos a consideración del Consejo de Administración, quien deberá autorizarlas por escrito. Antes de dar la autorización, el Consejo verificará si se obtuvo la aprobación de las autoridades municipales. En ningún caso se podrán modificar los muros exteriores o interiores de los apartamentos, por cuanto éstos son estructurales. El propietario del último piso no puede elevar los techos, ni alargar el tope original de los muros terminales, ya que se trata de un área común esencial, la cual no puede ser modificada. (Ver artículo 18, numeral 03 de la Ley 675 de 2001).

- 5.5 Los gastos generados por el deterioro de las instalaciones dentro de los apartamentos corren por cuenta de su respectivo dueño. Esto incluye las reparaciones de los gabinetes que alojan los contadores de la red de gas, previa comunicación con las E.E.P.P.M.
- 5.6 Está prohibido sostener en las paredes, pisos, muros, techos de uso común, cargas o pesos excesivos, y ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de estos elementos o afecte la presentación de la Urbanización.
- 5.7 Se debe realizar periódicamente la correcta colocación de los vidrios en las celosías, para prevenir los desprendimientos que puedan generar accidentes.
- 5.8 La red de gas no puede ser modificada sin el consentimiento de las Empresas Públicas de Medellín, o de quienes en su reemplazo la regule. Tampoco podrá utilizarse para usos domésticos adicionales, ni extenderse a otras viviendas. Cualquier violación de esta norma será causal de suspensión del

servicio para todos los propietarios. La Administración estará obligada a controlar la idoneidad profesional de las personas para el mantenimiento de las redes de gas, y de acuerdo con las E.E.P.P.M.

- 5.9 Las bolsas que contengan material de reciclaje deberán llevarse a los lugares previamente designados por la Administración, en los días establecidos por la misma. En todo caso no podrá reciclarse en las puertas, en las escalas, en los pasillos, en los descansos, en las entradas, en las vías peatonales, y el reciclador debe garantizar que no contaminará el lugar y lo dejará en perfecto orden y aseo.
- 5.10 Toda reforma debe ser reportada a la Administración y autorizada por ésta.
- 5.11 Los escombros, producto de reformas y obras de construcción, son de responsabilidad exclusiva de los copropietarios y deben ser ubicados en sitios específicos, designados por la Administración y por un período máximo de Quince (15) días.

- 5.12 Las basuras deben depositarse en las góndolas de E.E.V.V. ubicadas en los parqueaderos de las porterías uno (1) y nueve (9).
- 5.13 Las pequeñas canastas ubicadas en sitios estratégicos de la Urbanización tienen como objetivo depositar papelitos y pequeños elementos. Por ningún motivo deposite bolsas con basura en ellas, ni desechos orgánicos, porque con ello se está contaminando el lugar y creando un foco de enfermedades, presencia de bichos y olores desagradables.
- 5.14 Está prohibido depositar basuras en zonas verdes, zonas peatonales, áreas comunes. Quien así lo hiciera será multado hasta con 1 salario mínimo mensual.
- 5.15 Para el depósito y recolección de basuras se debe utilizar los recipientes destinados para tal fin, separando los residuos reciclables de los orgánicos, de acuerdo con la política de reciclaje adelantada por la Administración de la Urbanización.

- 5.16 Queda terminantemente prohibido sacar agua de las pocetas de la Unidad, y quien incurra en daños a las mismas asumirá los costos de reparación.
- 5.17 Los propietarios de negocios son los directamente responsables del aseo e higiene de las áreas comunes que ellos o sus clientes desorganicen en la utilización de sus negocios: Las áreas comunes no pueden ser utilizadas como bodegas, ni como lugar para depositar basura. La basura debe ser enviada por ellos a las cajas que para tal efecto tienen ubicadas las E.E.V.V., sin dejarla acumular al pie de sus negocios.
- 5.18 Los elementos que las E.E.V.V. consideran como escombros, tales como cajas de madera para empaques de productos vegetales como tomates, deben ser desbaratadas, retirados sus clavos, por seguridad para las personas, empacadas y llevadas a las cajas correspondientes. De lo contrario las E.E.V.V. no las aceptan porque su volumen les quita espacio. Material de los negocios que sea considerado

por las E.E.V.V. como escombros, es de directa responsabilidad de los dueños de los negocios, para su evacuación.

5.19 Queda absolutamente prohibido llevar a las cajas de las Empresas Varias materiales que ellas consideran como escombros, tales como: sillas, taburetes, sofás, madera, tablas, colchones, cajones, cajas de madera, etc. etc. Estos elementos son de responsabilidad exclusiva de los copropietarios.

5.20 Los balcones deben ser aseados y lavados cuidando de que el agua y los residuos no caigan a los pisos y niveles contiguos.

5.21 Se prohíbe lavar los pisos de los apartamentos con manguera o con agua tirada, que corra por las superficies, porque ésta se filtra hacia los cielo-rasos del apartamento inmediatamente inferior.

## **6. DE LAS CANCHAS Y DEMAS ZONAS COMUNES**



- 6.1 Las canchas son de uso exclusivo de los habitantes de la Urbanización. Para casos especiales debe contarse con la autorización del Consejo o de la Administración, previa solicitud escrita.
- 6.2 El horario permitido para la utilización de las canchas será de 5:00 a.m. a 11:00 p.m.
- 6.3 El Consejo de Administración será el único autorizado para programar o autorizar eventos sociales en las áreas comunes y deportivas de la Urbanización.
- 6.4 Ninguna persona podrá utilizar las canchas para fines de lucro económico particular sin contraprestaciones para la Unidad por su utilización.
- 6.5 Todo propietario, inquilino o visitante deberá hacer uso de las vías peatonales señaladas en la Urbanización, cuidando de no dañar los prados, ni las plantas sembradas en las zonas verdes.

## **7. EL SALON SOCIAL**

- 7.1 El salón social es un bien común para reuniones, asambleas, actos académicos, recreativos, culturales, etc., programados por la Administración.
- 7.2 Los copropietarios o inquilinos pueden hacer uso de este bien, a título de arrendamiento, para eventos lícitos, acatando las siguientes disposiciones:
- Hacer la solicitud por escrito ante la Administración, quien se reserva el derecho de aprobarla o rechazarla. La solicitud debe contener: tipo de evento, horas de utilización, nombre del residente responsable, número de teléfono y número del bloque y del apartamento.
  - La persona responsable deberá ser copropietario o inquilino.
  - Deberá dejarse un depósito, acordado previamente, y firmar una promesa para cubrir posibles daños que tengan un costo superior al depósito entregado.

La administración hará entrega del

Salón Social al solicitante responsable, mediante acta firmada entre las partes, y de la misma manera éste devolverá al Administrador el bien. El Administrador, o su representante, realizará una evaluación y procederá a recibir el bien y a reintegrar el depósito recibido. En caso de alguna anomalía, o desperfecto, procederá a hacer efectiva la promesa, en la cuota de Administración.

7.3 La Administración de la Urbanización podrá arrendar a la persona responsable del salón social las sillas y demás utensilios disponibles para el desarrollo de eventos.

7.4 El horario de servicio del salón será el siguiente:

De 9:00 a.m. a 8:00 p.m.

Para eventos pedagógicos, como seminarios, cursos y conferencias, de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.

7.10 Por armonía y tranquilidad de los habitantes, no se permite el consumo de bebidas alcohólicas dentro de las

instalaciones del salón social o sus patios aledaños.

- 7.11 Para reuniones que no constituyan eventos que tengan que ver con la Administración de Altamira, el precio de alquiler del salón social será la décima parte del salario mínimo mensual, por cada cuatro (4) horas de utilización.
- 7.12 Las personas que utilicen, en calidad de alquiler o préstamo, el salón social deben devolverlo en perfecto estado de orden, higiene y aseo y observar la correcta utilización de su planta física y elementos.

## **8. MASCOTAS**

Bajo este numeral se consignan las normas que deben cumplir todos y cada uno de los residentes de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTAMIRA que posean alguna mascota:

- 8.1 Registrar en la administración las mascotas, cumpliendo con todas las normas de identificación, seguridad, salubridad, y cualquier otra que para tal efecto dispusiere el Consejo de Administración.

- 8.2 El Permiso de tenencia deberá ser portado mientras el animal circule por las zonas comunes.
- 8.3 Se transcriben textualmente los artículos 108-E, 108-F y 108-D de la Ley 746 de 2002.

***“Artículo 108-E. Dado su alto nivel de peligrosidad, se prohíbe la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas, así como el establecimiento de centros de crianza de esta clase de ejemplares caninos en el territorio nacional”.***

***“Artículo 108-F. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se considerarán perros potencialmente 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 pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American***

**Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general”.**

**“Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o**

**sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva”.**

**(Ley 746 de 2002).**

- 8.4 Los propietarios de las mascotas deberán dirigirlos hasta el sanitario canino para que efectúen sus deposiciones, cuidando de recoger los excrementos y arrojarlos a la arena destinada para tal fin, si éste hiciese sus deposiciones antes de llegar al inodoro. Toda deposición arrojada al sanitario canino debe ser cubierta con la cal que se encuentra en los sanitarios.
- 8.5 Los habitantes que deseen sacar sus mascotas a pasear deberán llevarlas con trailla, correas o cadenas, con bozal, para evitar que los animales puedan causar daños o molestias a los demás habitantes o agredir a sus congéneres.

- 8.6 Está prohibido alojar animales o mascotas no permitidos legalmente, o potencialmente peligrosos, o que causen molestias a otras personas o animales, o mantenerlos en inadecuadas condiciones. Si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la Administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo, para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de veinticuatro (24) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la Administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y solicitar el decomiso a las autoridades competentes y darle aplicación a las sanciones previstas en los artículos 59, 60, y 61, de la Ley 675, de 03 de agosto 2001 y la Ley 746, de 19 de Julio de 2.002.

El incumplimiento de las normas se castigará con:

- ❖ Reconvención escrita.
- ❖ Colocación en cartelera de infractores.
- ❖ Multa de una (1) hasta nueve ( 9) cuotas de Administración mensuales.



Para ello siempre se seguirán las normas del debido proceso.

## **9. SOPORTE LEGAL**

En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad y convivencia de que no tratare este reglamento, se aplicará lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionan y reforman, así como las normas de policía.

Todo lo expresado para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y a reglas sobre el uso común, o de los bienes de dominio particular, regirá igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su bien de dominio particular.

## **10. SANCIONES Y AMONESTACIONES**

La Asamblea, el Administrador o el Consejo de Administración, sancionarán el incumplimiento de las normas contenidas en este Manual de Convivencia, de la siguiente manera y de acuerdo al capítulo segundo, artículos 59—60—61—62 de la Ley 675, de 03 de Agosto de 2001, y observando el debido proceso:

- 10.1 Publicación en la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Esta publicación se hará en las carteleras de la Urbanización, durante un plazo máximo similar al tiempo de persistencia de la falta, más un (1) mes.
- 10.2 Imposición de las siguientes multas:  
Por la primera infracción: el valor equivalente a una (1) cuota de administración. Por la segunda vez y siguientes: el valor equivalente a dos (2) cuotas de administración, y si persiste, hasta siete (7) cuotas de administración. Ver artículos 59-60-61-62 de la Ley 675, de 03 de Agosto de 2001.
- 11. ARREGLO DE BLOQUES Y ZONAS COMUNES**
- 11.1 Se recomienda que cada bloque tenga una junta directiva, conformada por tres (3) principales y tres (3) suplentes, para que refuerce la convivencia y colabore en las mejoras y mantenimiento de los bloques.

- 11.2 Tod bloque debe tener un representante, acreditado ante la Administración de la Unidad.
- 11.3 Este representante deberá realizar asamblea de bloque cada que consideren que es necesario un trabajo de reparación o mejoras del bloque.
- 11.4 La reunión, para que sea válida y de obligatorio cumplimiento por parte de los copropietarios de este bloque, debe tener una asistencia y una aprobación de la mitad mas uno de los copropietarios. Se deberá elaborar actas de las desiciones tomadas en dichas reuniones, con la firma de todos los asistentes.
- 11.5 La Ley 675 limita la obligatoriedad de los aportes económicos a obras no suntuarias. Así, por ejemplo: si en un bloque es necesario cambiar las canoas, esto es obligatorio para todos los copropietarios; pero si se quieren cambiar las ventanas de celosías por unas corredizas, sólo aquellos que estén dispuestos a hacerlo pagarán esa mejora.
- 11.6 Los coeficientes de copropiedad no

serán tenidos en cuenta en el pago de las cuotas de reparaciones y mejoras y se pagará, dividiendo el costo por el número de copropietarios.

- 11.7 Se recomienda que cada apartamento haga un aporte mensual a un fondo común, para reparaciones locativas e imprevistos, convenido por mayoría de la mitad mas uno (1) de los copropietarios de cada bloque.
- 11.8 Los arrendatarios son deudores Solidarios, según la Ley 675. Por lo tanto, cuando se apruebe por mayoría una mejora o reforma, si el copropietario no paga, deberá pagar el arrendatario.

**Nota:** El valor de las sanciones se incluirá en la cuenta de Administración, al mes siguiente de su ocurrencia, bajo la denominación “**Otros cobros**”.

## **ANEXOS.**

Por mandato de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, se dan las siguientes órdenes, las cuales son de estricto cumplimiento por

parte de la vigilancia de la Unidad, como también de los copropietarios y usuarios.

Quedan prohibidas las visitas en las porterías. Así mismo, guardar paquetes dentro de éstas. La administración NO se responsabiliza de daños ni robos de los vehículos, los cuales deben estar debidamente asegurados por sus propietarios.

Queda terminantemente prohibido lavar carros con agua de la Administración.

Recomendamos, se solicite al Transito Municipal ubique la respectiva señalización de los lugares en los cuales se prohíbe el parqueo de los vehículos. (Ver parqueadero privado numero 6).

Queda prohibido entrar o sacar trasteos sin el respectivo permiso del propietario y de la Administración.

Para las porterías números tres (3), cinco (5) y seis (6), el vigilante debe hacer una ronda cada 15 minutos dentro del parqueadero.

Queda totalmente prohibido el parqueo de buses, busetas y jaulas o camiones.

Prohibido el acceso de las motos que circulan dentro de la Unidad por los caminos peatonales, aceras, plazoleta, zonas verdes, y dentro de los bloques. Éstas se deben ubicar en el lugar señalado por la Administración, so pena de la multa ya estipulada.

Queda terminantemente prohibido el juego de deportes de balón, en la plazoleta, entrada a los bloques y zonas verdes.

Sé prohíbe terminantemente el tendido de ropas en balcones, ventanas y áreas comunes

Sé prohíbe la utilización a alto volumen de equipos de sonido, TV, radios y de reuniones que perturben la tranquilidad pública (Manual de convivencia ciudadana).

Prohibido ocupar el espacio público y zonas comunes, con mesas, sillas u otros objetos que impidan el libre tránsito de las personas. Ley 675 y Manual de Convivencia Ciudadana.

**En todos los casos, para aplicar las sanciones previstas en este manual, se debe cumplir con el debido proceso, el cual está establecido en los artículos 60 –61– 62—de la ley 675 de 03 de agosto, de 2001 y Código de Policía sobre salarios mínimos y por parte de la administración, con cuotas de administración.**

DIEGO ORTIZ PABÒN  
Presidente Consejo de Administración

JAIME GUILLERMO ESTRADA MARÍN  
Ponente.

Se adiciona, se corrige y se aprueba según acta número 9 y se publica por decisión del Consejo de Administración del periodo 2007 - 2008.

Álvaro Walter Romero (Presidente), María del Socorro Arias (Secretaria), María Gaby Orozco, Margarita María Mejía de Coock, Omar Ortiz, Domingo Monsalve, Jorge Mario Alzate, José Alberto Piedrahita, Jairo Valencia A., Óscar Martínez, Alfredo Aguirre, Julio Mejía, Luis Rodolfo Ortega.