

EDIFICIO IROKA PH EL RODADERO SANTA MARTA (MAG.)
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2024
MANUAL INTERNO DE NORMAS DE CONVIVENCIA

El presente Manual se enmarca dentro de lo establecido por la Ley 675 del 2001, el Código de Policía y Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Iroka PH, es complementario de las normas vigentes. El Consejo de Administración podrá evaluar periódicamente su contenido, haciendo los ajustes necesarios de acuerdo con los cambios legales y con base en las necesidades de solidaridad, seguridad, tranquilidad y demás que demande el Edificio. El consejo de administración deberá socializarlas con los copropietarios, para que finalmente los asambleístas del Edificio Iroka PH las apruebe en la Asamblea General de Copropietarios de 2025.

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia, la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia del Edificio Iroka PH es el de estimular la convivencia sana y armónica, el cumplimiento de nuestros deberes y obligaciones

CAPÍTULO I

OBJETIVO, PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADHERENCIA

OBJETIVO

Artículo 1.- El presente Manual tiene por objetivo dotar a los entes de Administración de una reglamentación encaminada a propiciar la práctica de los valores individuales y sociales en las interrelaciones de vecindad y responsabilidad, promoviendo la sana convivencia, la solidaridad y el respeto entre los propietarios, viviendistas, visitantes, funcionarios y personas que permanezcan dentro del Edificio, con el fin de garantizar la tranquilidad y la seguridad en el Edificio.

El presente Manual de Convivencia es un medio para formar valores que nos ayuden a una sana convivencia donde impere la máxima regla de la vida en comunidad: *"mi derecho va hasta donde comienza el del otro"*.

Las disposiciones de este reglamento tienen fuerza obligatoria para los propietarios y residentes de las unidades privadas que conforman el Edificio Iroka PH y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título o forma jurídica o de hecho hayan ingresado al Edificio.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.

Los copropietarios del Edificio IROKA PH acogemos los siguientes principios para la sana convivencia:

Principio Identidad: El cual permitirá identificar la forma de actuar y comportarse de los residentes y copropietarios del conjunto y se emplearán como fórmula para lograr una sana convivencia y mejorar su calidad de vida. Se expresa a través de valores tales como: La Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Dialogo y Concertación, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.

Principio Respeto a la Dignidad Humana: Tanto los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, como Copropietarios y Residentes, reconocemos como fórmula para poner en práctica este principio, el respeto por la diferencia, la tolerancia ante la diversidad y mantener siempre un ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones, poniendo en práctica la máxima que reza "mis derechos van hasta donde comienza los derechos de los demás".

Principio Derecho al Debido Proceso: Las actuaciones de la Asamblea, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, o reconocimientos por el cabal cumplimiento de los deberes de los copropietarios, consultan el debido proceso; o el derecho a la defensa, la contradicción y la impugnación según corresponda.

Principio Responsabilidad: Este garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas que ingresen al Edificio.

NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de agosto de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal y sus decretos reglamentarios, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen y las emanadas de la Asamblea General de Copropietarios. Todas las normas de los estatutos del conjunto;

El Decreto 1355 de 1970 Código Nacional de Policía.

La Ley 2137 de 2021 por la cual se crea el Sistema Nacional de Alertas Tempranas para la Prevención de la Violencia Sexual contra los Niños, Niñas y Adolescentes;

La Ley 746 de 2002 Tenencia de Mascotas;

La Resolución No. 608 de 2005 que adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y su actualización mediante la Resolución 922 de 2010,

Resolución 668 de 2016 Uso Racional de Bolsas Plásticas.

Resolución 2184 de 2019 Ministerio del Ambiente Separación de Residuos en la fuente y demás normas que establezcan disposiciones para el nuevo modelo de manejo de basuras.

CASOS NO PREVISTOS. Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán por analogía en su orden las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es, la ley 675 de agosto 3 de 2001 y demás normas que la regulen.

APRENDIZAJES BASICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Para construir un orden donde todos podamos vivir en armonía, y propender por el mejoramiento en la calidad de vida, debemos:

1. Aprender a no agredir al otro. Esta la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
2. Aprender a comunicarnos. Esta es la base de la autoafirmación personal y grupal. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el dialogo. Hay que recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
3. Aprender a interactuar. Esta es la base de los modelos de relación social. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y

logrando que se reconozcan los suyos. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.

4. Debemos disfrutar la intimidad, amar a los otros y, sobre todo, aprender a percibirnos y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los derechos humanos.

5. Debemos aprender a decidir en grupo. Esta es la base de la política y de la economía, logrando la decisión de grupo a través de la concertación. En tender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarlo fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.

6. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que va a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.

7. Debemos aprender a cuidarnos. Esta es la base de la autoestima y el respeto; debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico, así como el de los demás; rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás y no hacer justicia por mano propia.

8. También debemos aprender a cuidar el entorno. Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento somos superiores a ellos. No somos "los amos de la naturaleza". Por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, además debemos aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social y cultural.

9. Debemos valorar nuestras costumbres, tradiciones e historia. Entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.

10. Y, por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

CAPÍTULO II

CONDUCTAS DE CONVIVENCIA

Obligaciones generales

Artículo 2.- Para efectos de la sana convivencia en el Edificio IROKA PH, se consideran obligaciones generales:

1. Cumplir con las normas jurídicas que rigen la vida en comunidad, el Reglamento de la Propiedad Horizontal del Edificio y las reglas del presente Manual de Convivencia;
2. Respetar los derechos de los demás miembros de la comunidad, su libertad de respetuosa expresión, movilidad, disfrute del ambiente y su privacidad;
3. Brindar apoyo solidario y desinteresado a quienes se encuentren en situaciones de vulnerabilidad, como: menores de edad, adultos mayores, mujeres gestantes, personas con menores de brazos, enfermos o personas con movilidad reducida, disminuciones físicas, sensoriales o mentales;
4. Conservar el ambiente libre de contaminantes, de malos olores y, mantener aseados el respectivo apartamento y las áreas comunes;
5. Disponer los desechos en los lugares y horarios asignados por la administración del Edificio IROKA PH, separando los residuos aprovechables de los no aprovechables en los

recipientes o bolsas recomendados por el Ministerio del Medio Ambiente, (Resolución 2184 de 2009).

6. Contribuir con el uso correcto y el cuidado de las redes, instalaciones y máquinas para la prestación de los servicios públicos en el Edificio, como son: acueducto, energía, gas y telecomunicaciones;

7. Respetar las áreas, espacios y bienes comunes, asegurando su uso adecuado, en especial Artículo 140 Ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia": consumo de sustancias psicoactivas en zonas comunales.

8. Cuidar el patrimonio del edificio promoviendo su conservación.

9. Denunciar ante la Administración del Edificio, comportamientos o situaciones que alteren la sana convivencia en el Edificio o pongan en riesgo su seguridad, así como cualquier acto u omisión que atente contra estas obligaciones.

10. Dirigirse a la Administración del Edificio en los horarios establecidos, diligenciando los formatos establecidos para la eficiente y respetuosa comunicación.

Solidaridad

Artículo 3.- Para fortalecer la solidaridad entre los propietarios o residentes del Edificio Iroka PH, se tienen como deberes, entre otros, los siguientes:

1. Asistir a quienes lo requieran por razones de edad, limitaciones físicas o por circunstancias de vulnerabilidad;

2. Los propietarios deben tomar las precauciones y controles necesarios en sus apartamentos, para prevenir accidentes que puedan causar daño a las demás personas

3. Auxiliar a los residentes o visitantes víctimas de accidentes, enfermedades súbitas, o actos violentos. De ser posible, se practicarán los primeros auxilios en los casos de menor complejidad, sin perjuicio de la responsabilidad personal y directa de quien los haya ocasionado; para el efecto la Administración del Edificio Iroka PH, al menos anualmente programara jornadas de capacitación para los viviendistas.

4. Colaborar con la Administración del Edificio en las acciones y procedimientos tendientes a preservar la seguridad de las personas y los bienes del Edificio.

5. Informar a la Administración, al Consejo de Administración, al Comité de Convivencia o a las autoridades competentes, según sea el caso, el desarrollo de actividades que puedan implicar hechos violentos, que causen daño a terceros o que alteren la sana convivencia.

Relaciones de Vecindad

Artículo 4.- Con el propósito de mejorar y fortalecer las relaciones de vecindad en el Edificio Iroka PH, todos debemos seguir las pautas del presente Manual y observar, entre otras, las siguientes conductas:

1. Respetar el derecho al buen nombre, a la intimidad personal y familiar de todas las personas del Edificio Iroka PH

2. Prevenir que los menores de edad o las personas con discapacidad física, sensorial o mental, causen daño a los vecinos, visitantes o a los bienes de unos y otros.

3. El ejercicio de cualquier arte, afición, entretenimiento, oficio o actividad doméstica, deberá cumplir las normas ambientales, el Código de Policía vigentes, Artículo 7 Ley 675

de 2001 y no generar malos olores ni ocasionar ruidos que perturben la tranquilidad del vecindario.

4. Dar trato respetuoso a los funcionarios, prestadores de servicios, vecinos y/o visitantes del Edificio Iroka PH;
5. Ocupar el espacio ajeno y las áreas comunes sin las autorizaciones o consentimiento de sus propietarios.
6. Estacionar los vehículos dentro de los límites demarcados en cada parqueadero.
7. El uso de los parqueaderos de visitantes, por parte de propietarios o residentes, se regirá por las reglas fijadas por el Consejo de Administración, las cuales hacen parte integral del presente Manual;
8. Contribuir con el mantenimiento, limpieza y orden de las áreas comunes del Edificio, depositando basuras ligeras en los recipientes asignados.
9. Ingresar al Edificio con prendas que no escurran agua y zapatos libres de arena.
10. Conservar en buen estado las instalaciones del Edificio, sus máquinas y sus equipos.
11. Reparar las averías o daños de su apartamento, que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos, en especial equipos de aire acondicionado.
12. Utilizar de manera adecuada los aparatos e instalaciones en el respectivo apartamento, para impedir que se vean afectados los bienes de los vecinos y los bienes comunes.
13. No alterar, desde el respectivo apartamento, las fachadas externa o interna del edificio, ni acometer obras que afecten su estética;
14. No dejar a la vista exterior, entre otros, prendas personales, ropa de cama, mesa o cocina que afecten la estética del Edificio.
15. Observar las normas nacionales y distritales sobre limitaciones al consumo de cigarrillos, tabaco, similares y sustancias psicotrópicas, alucinógenas o tóxicas de manejo especial y similares.
16. No exceder el consumo de bebidas alcohólicas. Si hay excesos, quienes estuvieren consumiendo las bebidas alcohólicas o las personas a cargo de ellos serán responsables directamente por los actos que realicen, de acuerdo al Código de Policía y Convivencia vigente.

Seguridad

Artículo 5.- Para contribuir con la seguridad del Edificio IROKA PH, son deberes de los propietarios, residentes, personal administrativo, de vigilancia y aseo, huéspedes o visitantes, según corresponda, entre otros, los siguientes:

1. Hacer mantenimiento preventivo y reparar las instalaciones y aparatos de cada apartamento y de las áreas comunes;
2. Cumplir las normas y recomendaciones de prevención contra incendios, manteniendo extintores recargados, y otros elementos o equipos con la información de uso a la vista
3. Mantener alejados de la estufa y los hornos, prendas u objetos inflamables que puedan generar incendios.
4. Desconectar celulares u otros equipos cuando no haya adultos responsables dentro del apartamento. Mantener buena ventilación en las áreas de gasodomésticos.

5. No colocar en ventanas o balcones, materas u otros objetos que puedan caer en lugares de tránsito de personas o vehículos.
6. Cerrar los accesos centrales de agua, gas y electricidad del respectivo apartamento, cuando éste se deje desocupado por varios días.
7. Dejar a los menores de doce (12) años bajo el cuidado de un adulto responsable, cuando los padres o sus representantes deban ausentarse del apartamento.
8. Circular con los vehículos a una velocidad máxima de 15 Km/h en el área de parqueaderos.
9. Programar con anticipación e informar a los propietarios las fechas y horas de mantenimiento de tanques de agua, planta eléctrica, zonas comunes y demás equipos y espacios que afecten a los residentes del Edificio Iroka PH
10. Acatar las decisiones o pedidos de los vigilantes cuando se trate de medidas de seguridad.

Artículo 6.- La Administración mantendrá actualizado un listado de todos los residentes de cada apartamento, su propietario con dirección y teléfono, así como la marca y placas de los automóviles de los residentes, y personas de contacto en caso de emergencia o accidente.

Tranquilidad

Artículo 7.- Para asegurar la tranquilidad del Edificio y contribuir con la sana convivencia, se deben observar los siguientes comportamientos y procedimientos:

1. Las reuniones sociales con participación de numerosas personas deben llevarse a cabo exclusivamente dentro del apartamento, sin que el ruido generado afecte a los apartamentos contiguos, esto es 65 decibeles en el día y 55 hasta las 10 p.m. Después de las 10 p.m. y hasta las 2 p.m. del día siguiente no se permite la realización de reuniones sociales. El propietario del apartamento debe obtener la autorización de la Administración para que estos eventos no sean repetitivos.
2. Los huéspedes alojados por plataformas no tienen permisos para eventos sociales, en el caso que la Administración lo autorice, el huésped contratante debe cumplir estrictamente el numeral anterior, asumiendo los costos de posibles daños a las instalaciones o bienes del Edificio.
3. Los propietarios organizadores de reuniones sociales dentro de los apartamentos del Edificio, asumen la responsabilidad del comportamiento de los asistentes al evento y de inmediato, cubrirán los costos de los daños que ellos puedan causar. Estos costos deben ser tasado por la Administración del Edificio
4. Respetar los niveles admisibles de ruido a través del día y no llevar a cabo otras actividades que perturben la tranquilidad del Edificio.
5. Acatar las normas ambientales en materia de contaminación visual, auditiva, emisión de contaminantes, olores molestos, disposición de residuos y demás desechos.

Artículo 8.- Los niveles de ruido máximos tolerables son los fijados en las normas nacionales y distritales. A la fecha de publicación de este Manual, los estándares máximos permisibles de ruido en las edificaciones de uso residencial, fijados mediante Resolución 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente, son de 55 decibeles en el período diurno (7:01 a.m. a 9:00 p.m.) y de 45 decibeles en el período nocturno (9:01 p.m. a 7:00 a.m.). Las reuniones y fiestas en los apartamentos deberán respetar estos límites de ruido.

En todo caso, los días lunes, martes, miércoles, jueves y domingo estas reuniones en los apartamentos no deben sobrepasar las 11:00 p.m. y los viernes y sábados no deben sobrepasar la 1:00 a.m.

Sanidad y Ambiente

Artículo 9. - El manejo y la disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos contribuyen con el mejor aprovechamiento de las zonas comunales, la buena salud, la calidad ambiental y la sana convivencia, en un ambiente higiénico, limpio y agradable.

Respirar un aire sano y puro es un derecho de todos y se deben combatir las causas de su contaminación. Los residentes del edificio deben contribuir con la protección y mejoramiento de la calidad del aire y del ambiente.

Las edificaciones y sus espacios interiores, entre otros, son considerados recursos ambientales y del paisaje por las normas del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Estos recursos son patrimonio colectivo y, por tanto, su preservación y conservación es de primordial interés para toda la comunidad.

El cuidado de las plantas es importante para la salud, la ornamentación y para la conservación de la diversidad biológica. Es preciso aplicar el tratamiento apropiado a las flores, árboles o plantas que originen plagas o enfermedades que puedan propagarse, inclusive destruirlas, si fuera necesario.

Artículo 10.- En materia sanitaria y ambiental, se deben observar los siguientes comportamientos:

1. Respeto del Tratamiento de Residuos Aprovechables:

A. El tratamiento adecuado de Residuos Aprovechables es uno de los mejores aportes de la comunidad al aseo, contribuye con el ahorro de energía y ayuda a mitigar los efectos del calentamiento global y dignifica la tarea de las personas recolectoras.

B. Para depositar los Residuos, la Administración del Edificio dispondrá en un sitio específico con dos tipos de canecas, **color negro** para Residuos Orgánicos o No Aprovechables y **color blanco** para Residuos Aprovechables. Los residentes deben distribuir los residuos dentro de su respectivo apartamento.

C. En un sitio público dentro del Edificio la Administración ubicará un recipiente para recolectar pilas usadas, ajustándose a la Norma GTC 24 de ICONTEC 2009

CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS: NORMA GTC 24 (ICONTEC 2009)

Tipo	Sólidos Aprovechables (Desechar en bolsa blanca)	Sólidos No Aprovechables (Desechar en bolsa negra)
Papel	Papel impreso en blanco y negro o color. Revistas. Directorios telefónicos. Kraft (sobres de Manila). Cartón corrugado. Carpetas de archivo. Cubetas de huevos.	Papel químico (de fax). Papel con residuos orgánicos o aceites. Servilletas, pañuelos Papel celofán. Papel de adhesivos. Calcomanías. Papel plastificado, portadas de

	<p>Cajas de cartón. Plegable (Cajas de crema dental, de cereales, etc.) Cuadernos. Libros.</p>	<p>revistas. Papel carbón y de fotografía. Papel higiénico.</p>
Plástico	<p>Botellas plásticas secas (de aceite de cocina y productos de aseo). Bolsas (de supermercado, empaques de alimento y aseo). Empaques de golosinas. Cualquier empaque o elemento plástico como cepillos, juguetes, estuches de CD'S, baldes, mangueras, CD, etc. Icopor de embalaje.</p>	<p>Casetes, disquetes. Icopor de empaque de alimentos. Envases de productos químicos.</p>
Metal	<p>Latas de conservas, atún, crema de leche, chocolate en polvo, gaseosas, refrescos, cervezas, etc. Papel aluminio y metalizado. Ganchos de alambre. Utensilios de cocina, ollas, cobre, chatarra, aluminio. Aerosoles de tipo cosmético (desodorantes, fijadores para el cabello, etc.)</p>	<p>Aerosoles de tipo plaguicidas, pesticidas.</p>
Vidrio	<p>Envases de alimentos y bebidas, botellas de vino, gaseosa, jugos. Envases de cosméticos. Cristalería. Vidrio plano.</p>	<p>Espejos. Bombillos. Tubos fluorescentes. Envases de productos químicos (medicamentos, agroquímicos, etc.)</p>
Otros	<p>Empaques Tetra Pak.</p>	<p>Residuos orgánicos de comida. Residuos de barrido. Restos de cerámica. Madera..</p>

Compilado por: Coordinación PDR – UAESP, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

D. La disposición final de residuos considerados peligrosos, tales como: químicos, aerosoles, baterías de celular, llantas, productos farmacéuticos y quirúrgicos usados, entre otros, requieren de recolección especializada. El generador de esta clase de residuos deberá contactar empresas especializadas en su recolección; en caso contrario será responsable por los impactos negativos que estos ocasionen en la salud humana o de semovientes y al ambiente.

E. En la realización de eventos y reuniones sociales, se deberá disponer de un sistema de almacenamiento temporal de los residuos que allí se generen.

F. Los copropietarios, residentes y funcionarios deben participar en las campañas de concientización sobre tratamiento de residuos domésticos y conservación ambiental que programe la Administración del Edificio

2. Respeto de Otras Prácticas:

A. No arrojar colillas de cigarrillo, empaques, envases, papeles, bolsas ni otros residuos en los parqueaderos, ascensores, sanitarios y demás áreas interiores o exteriores del Edificio.

B. No verter residuos líquidos, cualquiera que sea su naturaleza, en las áreas comunes ni predios vecinos. Esto incluye el lavado de balcones o riego de plantas que afecte transeúntes y vehículos.

C. No podrán dejarse bolsas o recipientes con residuos en las áreas comunes, así estas sean de uso exclusivo, ni en lugares exteriores del Edificio.

D. Utilizar los recipientes y bolsas reglamentarias para la entrega y recolección de los residuos sólidos, de acuerdo con su naturaleza; así, bolsa negra para residuos no aprovechables, **bolsa verde** para desechos orgánicos susceptibles de ser convertidos en abonos y bolsa blanca para residuos aprovechables o reciclables. (ver tabla Clasificación Residuos Sólidos) página 8.

E. No acumular escombros en las áreas comunes, así estas sean de uso exclusivo.

F. Los parqueaderos no se podrán utilizar como depósito temporal ni permanente de muebles, equipo, desechos o cualquier otro objeto.

Los carros para transporte de mercado no podrán ser retenidos y deberán ser devueltos de inmediato por quienes los utilicen.

3. Respeto de la Emisión de Gases y Manejo de Productos Peligrosos:

A. Evitar la generación de gases, vapores, partículas u olores molestos, y utilizar dispositivos que aseguren su adecuada dispersión;

B. Se prohíbe fumar en las zonas comunes y se recomienda no fumar en los balcones o puerta de los apartamentos para evitar molestias a los vecinos.

C. Acatar las normas técnicas de ventilación en las zonas de gasodomésticos;

D. No incinerar sustancias, papeles o residuos;

E. No almacenar en el Edificio explosivos, pólvora, combustibles ni residuos tóxicos;

F. Contratar los servicios de fumigación de cucarachas insectos y roedores, o dar un uso y manejo preventivo y seguro a plaguicidas, herbicidas y tóxicos para el combate de insectos, cucarachas o roedores.

Contaminación Auditiva y Sonora

Artículo 11.- El ruido es un agente contaminante, presenta problemas para la salud, provoca agresividad y varias enfermedades físicas. La contaminación auditiva y sonora ocasiona dolores de cabeza, pérdida de la audición, del sueño y del apetito. Para prevenir enfermedades y mejorar la convivencia, son obligaciones:

1. Respetar los niveles admisibles de ruido, según los horarios establecidos, de conformidad con las normas vigentes en la materia.
2. No realizar en el Edificio actividades en las que se utilicen altoparlantes o perifoneo.
3. El ejercicio de cualquier arte, oficio, actividad cultural o religiosa de cualquier índole, está sujeto a los niveles de ruido admisibles, de conformidad con las normas vigentes en la materia.
4. Mantener los motores de los vehículos y sus escapes en niveles admisibles de ruido.
5. Mantener control sobre las alarmas acústicas evitando su activación por mala calibración, manejo inadecuado o negligencia.
6. Comunicar a la Administración cualquier práctica contraria a los comportamientos descritos en esta sección.
7. Solo se permitirá realizar trabajos con taladro o herramientas similares que generen demasiado ruido en el siguiente horario: de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. Domingos y festivos no se podrán realizar este tipo de trabajos.

CAPÍTULO III

USO, GOCE Y DISPOSICIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y SUS ÁREAS COMUNES

Artículo 12.- No está permitido el ingreso de conjuntos musicales con parlantes, amplificadores de sonido o similares a los apartamentos ni áreas comunes. Sin perjuicio de lo establecido en el literal 1 del artículo 7° del presente Manual, las reuniones sociales deberán realizarse sin causar ruidos ni otras molestias a los vecinos.

Los vigilantes quedan autorizados como último recurso para hacer el corte de energía al predio que persista con el ruido.

Artículo 13.- Está prohibido tender ropas en balcones, ventanas o fuera de su área privada, o que de cualquier otra manera queden las prendas expuestas a la vista desde el exterior del Edificio.

CAPÍTULO IV

ARRENDAMIENTO DE LOS APARTAMENTOS

Artículo 14.- Los propietarios de las unidades privadas deberán poner en conocimiento de quienes disfrutarán temporalmente del Edificio las reglas que deben enmarcar su comportamiento para su propio bienestar y el de la comunidad copropietaria. En todo caso, los arrendadores serán solidariamente responsables por las acciones de sus arrendatarios que afecten los bienes de la copropiedad y que violen las normas de convivencia.

Artículo 15.- Por razones de seguridad, los propietarios deberán arrendar los apartamentos por un período no inferior a seis (6) meses. Se exceptúan apartamentos de interés turístico.

Parágrafo 1. Los huéspedes de apartamentos de interés turístico obligatoriamente deben adquirir y portar la manilla distintiva durante toda su estadía. El propietario de apartamento garantiza a la Administración la buena calidad de los huéspedes, para lo cual deberá alquilar a través de una plataforma virtual reconocida que lo respalde.

CAPÍTULO V TRASTEOS

Artículo 16. El copropietario que requiera efectuar cualquier trasteo de sus propios bienes, deberá informar con tres (3) días calendario de anticipación y obligatoriamente dejará un depósito en pesos equivalente al 30% de un SMMLV, suma que para el año 2024 equivale a trescientos noventa mil pesos m/cte. (\$390.000). Este depósito será reembolsado siempre y cuando se dejen las zonas comunes (paredes, pisos, ascensores, etc.) en las mismas condiciones en que se encuentran. La anterior medida tiene por finalidad reparar los eventuales daños que se generen a los bienes comunes, por la falta del debido cuidado en los trasteos. Si el costo de la reparación es inferior al valor depositado, la diferencia será reembolsada.

El Administrador del Edificio IROKA PH queda facultado para reajustar anualmente a partir del 1° de enero el valor del depósito de acuerdo al incremento del salario mínimo, decretado por el Gobierno Nacional.

CAPÍTULO VI MASCOTAS

Artículo 17.- Se podrá tener dentro del apartamento, exclusivamente como mascotas animales domésticos de talla pequeña. No podrán residir en el Edificio animales silvestres, peligrosos o potencialmente peligrosos. Para lo cual el propietario deberá reportar a la Administración semestralmente los certificados de vacunación, sin necesidad de requerimiento.

Artículo 18.- Tránsito de Mascotas: En las zonas comunes del Edificio todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto, con su correspondiente correa y, si es del caso, según la raza del ejemplar canino, su bozal. El adulto conductor de la mascota deberá portar elementos para recoger los excrementos en caso de necesidad.

Artículo 19.- Excrementos: Queda totalmente prohibido dejar las deposiciones fecales y orines de las mascotas en las zonas comunes. Sus propietarios o tenedores son responsables de recoger los excrementos y limpiar los orines.

Artículo 20.- Áreas Vedadas: Queda prohibido mantener mascotas en áreas comunes. Los propietarios de las unidades privadas que tengan mascotas serán responsables de su custodia y tomarán las medidas necesarias para evitar que causen molestias a los vecinos, además de observar estricta higiene.

Artículo 21.- Perros Peligrosos: Queda prohibida la tenencia dentro del Edificio de ejemplares caninos de razas consideradas potencialmente peligrosas y de ejemplares enfermos que no se encuentren en tratamiento bajo la supervisión de un médico veterinario.

Parágrafo: La Ley 746 de 2002 "Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos"; considera ejemplares caninos potencialmente peligrosos, los que han sido adiestrados para el ataque y la defensa, los que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, así como las siguientes razas de perros o sus cruces:

- Staffordshire Terrier
- 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, y
- Tosa Japonés.

Artículo 22.- Responsabilidad: El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasionen a las personas, a los bienes y zonas comunes del Edificio.

Así mismo, los propietarios de apartamentos asumen la responsabilidad por los perjuicios o daños que puedan causar en el Edificio las mascotas de sus invitados, estas visitas deberán ser por muy corto tiempo

CAPÍTULO VII

ÁREAS DE PARQUEO

Artículo 23.- La utilización de los parqueaderos está limitada a los propietarios de apartamentos o arrendatarios y a los huéspedes ocasionales, hasta donde haya capacidad del parqueadero.

Artículo 24.- Los usuarios del parqueadero deberán parquear sus vehículos en los espacios destinados para tal efecto por la Administración del Edificio y dentro de las líneas demarcadas.

Artículo 25.- En ningún caso se podrán hacer modificaciones físicas en el área de los parqueaderos y se prohíbe utilizarlos como depósitos de muebles, enseres, materiales de construcción o cualquier otro objeto.

Artículo 26.- Se prohíbe utilizar el espacio de los parqueaderos como lugar de juegos o reuniones.

Artículo 27.- Los vehículos que se estacionen en los parqueaderos deberán encontrarse en buen estado técnico-mecánico de manera que no generen ruidos y no impliquen riesgos para las personas ni para el ambiente. En especial se deberá mantener un estricto control de la emisión de gases y fuga de líquidos.

Artículo 28.- Los propietarios, arrendatarios y los huéspedes ocasionales deberán transitar sus vehículos en el área de parqueaderos a una velocidad máxima de 15 Km/h.

Artículo 29.- No se podrá ingresar ni mantener vehículos estacionados con radios u otros transmisores de sonido encendidos que generen contaminación auditiva.

Artículo 30.- El uso del pito del vehículo u otras bocinas y sirenas está restringido a la prevención de accidentes y para casos de emergencia. En consecuencia, sólo podrán ser utilizados dentro del Edificio con esos propósitos y no serán usados para solicitar el ingreso o salida.

Artículo 31.- Los propietarios, arrendatarios y los huéspedes ocasionales cuyos vehículos cuenten con alarmas acústicas, deberán desactivarlas dentro del Edificio. Si por cualquier circunstancia se llegaren a activar dichas alarmas, los responsables del vehículo deberán apagarlas de inmediato o tan pronto sean notificados por el personal del Edificio.

CAPÍTULO VIII

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 32.- Comité de Convivencia - Definición: Se trata de un órgano compuesto por tres (3) miembros principales y tres (3) miembros suplentes en caso de ausencia o impedimento de los principales, creado para conciliar y dirimir los conflictos o las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el Edificio, elegido por la Asamblea de Copropietarios, o por el Consejo de Administración por delegación de la Asamblea, para un período de un año, siendo viable su reelección en forma sucesiva.

Cuando un miembro del Comité de Convivencia sea parte del conflicto deberá declararse impedido.

El Comité de Convivencia deberá presentar fórmulas de arreglo dentro de los quince (15) días calendario contados a partir del momento en que reciba una solicitud para su intervención.

El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

Este Comité nombrará a un secretario, quien se encargará de elaborar las actas donde se consignen sus actuaciones.

Artículo 33.- Requisitos para ser Miembro del Comité de Convivencia: Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. Ser propietario y residente de al menos una unidad privada en el Edificio.
2. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Edificio.
3. No haber sido sancionado por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración.
4. No ejercer alguno de los siguientes cargos: Administrador, Consejero o Revisor Fiscal.
5. Ser una persona ecuánime, con agudo sentido común y conocedora del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual de Convivencia.

Los miembros del Comité de Convivencia debidamente elegidos se reunirán para cumplir sus funciones en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por citación de alguno de sus miembros, del Consejo de Administración o por el Administrador.

Artículo 34.- Quórum y Mayoría: El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de todos sus integrantes principales o suplentes cuando corresponda, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 35.- Actas: Las consideraciones del Comité de Convivencia se consignarán en un libro de actas suministrado por la Administración, acta suscrita por las partes en conflicto y por los miembros del Comité.

En caso de que las partes en conflicto se nieguen a firmar el acta respectiva, la misma será válida únicamente con la firma de los miembros del Comité, dejando constancia escrita en el acta, quienes informarán de tal circunstancia al Consejo de Administración, para que adopte las medidas respectivas.

El secretario del Comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo, los cuales deberán estar a disposición de los propietarios, de la Administración y de la Revisoría Fiscal.

Artículo 36. Cuando se presenten controversias que surjan en relación con la vida en el Edificio y no puedan ser resueltas mediante arreglo directo entre los involucrados, su solución podrá intentarse mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 37.- De la Solución de Conflictos: Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía, para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman el edificio, o entre ellos y la Administración, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección y control, en razón de la aplicación o interpretación de la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y de este Manual, podrá acudir al Comité de Convivencia del Edificio, o a los mecanismos alternativos de solución de controversias de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen la materia.

Parágrafo: Amigable Componedor: El Comité de Convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la Administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad

Artículo 38.- Oportunidad para Acudir al Comité de Convivencia: En cualquier momento una parte interesada, podrá plantear un caso de convivencia al Comité de Convivencia. Así mismo, el Comité podrá iniciar de oficio acciones encaminadas a solucionar problemas de convivencia cuando así lo estime conveniente.

De ser necesario, el Comité promoverá una reunión entre las partes para que concilien sus diferencias. Si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas de arreglo que estime convenientes, dentro del término establecido en el artículo tercero de esta normativa, sin que ello signifique prejuzgamiento.

El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en este Manual. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la ley, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia, mediante la suscripción del Acta de Compromiso.

Artículo 39.- Inasistencia: Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los cinco (5) días calendario siguientes a la primera reunión. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el Comité dejará constancia de la imposibilidad de acuerdo en un acta y el incumplimiento a la citación podrá ser sancionado por el Consejo de Administración.

CAPÍTULO IX

RÉGIMEN SANCIONATORIO

POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 40.- Destinatarios: Como condición previa a la imposición de una sanción por el incumplimiento de las funciones, normas prohibiciones y obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley 675 del 2001, en sus decretos reglamentarios, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia, el Consejo de Administración

o la Asamblea de Copropietarios (cuando las sanciones sean en contra de los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia) deberán requerir por escrito al infractor con indicación del plazo para que éste ajuste su conducta a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar.

Parágrafo: El propietario será solidariamente responsable en materia civil por las consecuencias que produzcan los actos de sus familiares, empleados o arrendatarios en contra de la Ley 675, sus decretos reglamentarios, del presente Manual de Convivencia o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 41.- Competencia: Las sanciones previstas en el presente Manual, serán impuestas por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración mediante resolución motivada, en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que se tuvo conocimiento de la contravención.

Parágrafo: Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 42.- Deberes del Consejo de Administración en la Imposición de Sanciones:

1. El presidente del Consejo de Administración dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del debido proceso y el derecho de defensa.
2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.
3. Si algún miembro del Consejo muestra evidencias de parcialidad a favor del infractor debe declararse impedido para tomar decisiones.
4. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en este reglamento.
5. Rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente o infundada.
6. En la imposición de sanciones se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y la negligencia, así como la disposición a reconocer su falta y las circunstancias atenuantes. De igual manera, se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
7. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá a favor del presunto infractor, cuando no haya modo de eliminarla.

Parágrafo: Con el fin de garantizar el derecho de defensa y el debido proceso, así como los principios de celeridad, eficiencia y eficacia en los procedimientos que aquí se señalan, el órgano competente deberá iniciar los procesos de imposición de sanciones, decretar pruebas, conceder un término mínimo de cinco (5) días calendario para presentar descargos, analizar los descargos y, emitir y aprobar las resoluciones motivadas, a través de reuniones, si es del caso virtuales, de las cuales se dejará constancia escrita.

CAPÍTULO X

CALIFICACIÓN DE LAS FALTAS Y SANCIONES

Artículo 43.- Faltas: Se consideran faltas aquellas conductas que afectan el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la comunidad que integra la copropiedad y que van en contra de la Ley 675 del 2001, sus decretos reglamentarios, del Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual de Convivencia.

Parágrafo: Calificación: Para efectos de la sanción, además, se considera como falta un comportamiento contrario a las obligaciones, deberes o a los comportamientos esperados relativos a la solidaridad, relaciones de vecindad, seguridad, tranquilidad, sanidad y ambiente, contaminación auditiva y sonora, cuidado con mascotas y demás comportamientos que inspiran el Manual de Convivencia del Edificio Iroka PH.

Artículo 44.- Faltas Leves: Conductas que afectan en forma mínima el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la comunidad que integra la copropiedad, en general cuando se incumple un deber.

Artículo 45.- Faltas Graves: Conductas que por su naturaleza y efecto atentan contra los derechos, los bienes o la tranquilidad de los miembros de la comunidad que integra la copropiedad o de las personas o funcionarios que les prestan servicios, o se es reincidente en una falta leve. Entre otras, se consideran faltas graves:

1. Reincidir más de una vez en una falta leve.
2. La inobservancia reiterada de las conductas de convivencia y demás obligaciones o prohibiciones del presente Manual.
3. Dañar intencionalmente bienes o elementos de la copropiedad o de los copropietarios.
4. Agredir física o verbalmente a cualquier integrante de la comunidad.
5. Injuriar algún funcionario o a las personas que le prestan servicios a la copropiedad.
6. La mora por más de (6) seis meses en el pago de la cuota de administración del apartamento del copropietario
7. La comisión dolosa de cualquier delito dentro del Edificio. En especial Ley 2089 de 2021, Ley 1236 de 2008, Ley 1257 de 2008

Artículo 46.- Determinación de la Falta: Serán criterios para determinar la gravedad de la falta: el grado de culpabilidad, la reincidencia, el grado de perjuicio a la comunidad o al medio ambiente, la alteración de las condiciones de tranquilidad, y el grado en que se pone en riesgo a la copropiedad.

Artículo 47.- Sanciones: Según la determinación de la falta, se podrán imponer las siguientes sanciones, a elección de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Administración:

1. Amonestación escrita.
2. Publicación de la sanción en la cartelera y en la página Web del Edificio con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
3. Multas sucesivas mensuales, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, al valor de la cuota de administración ordinaria vigente a la fecha de su imposición, a cargo del infractor, que sumadas no podrán exceder de cinco (5) veces la cuota de administración que debe cancelar el sancionado a la copropiedad.
4. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, caso parqueadero comunal si la falta está asociada al vehículo automotor conducido por el infractor, hasta por (60) sesenta días.
5. Inhabilidad para hacer parte del Consejo de Administración o de cualquier Comité para el siguiente período.
6. Devolución, restitución o reparación, según el caso, del bien afectado.

7. Denuncia ante las autoridades correspondientes.

Parágrafo Primero: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo del infractor.

Parágrafo Segundo: Para la aplicación de las multas se tomará en cuenta el valor de la cuota de administración ordinaria fijada, sin el descuento por pronto pago, es decir, se liquida cuota plena.

Parágrafo Tercero: En caso de flagrancia y como medida preventiva, el personal de seguridad, con autorización de la Administración o de los miembros del Consejo de Administración, podrá tomar las medidas indispensables para que cesen inmediatamente los hechos que dan origen a la perturbación.

Parágrafo Cuarto: En caso de violación a normas contravencionales o penales se dará aviso en el menor tiempo a la autoridad competente.

Parágrafo Quinto: Las sanciones pecuniarias podrán tener sanciones accesorias no pecuniarias a discreción del Consejo de Administración.

Artículo 48.- Impedimentos: Los miembros del Consejo de Administración, cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en su contra o de alguno de sus parientes o arrendatarios, deberán declararse impedidos de actuar sobre las decisiones que tomen los demás miembros.

Artículo 49.- Intervinientes: En el proceso de imposición de sanciones podrán actuar el presunto infractor y su apoderado, si así lo estima conveniente.

A solicitud de las partes, también podrá intervenir el Revisor Fiscal de la copropiedad.

Artículo 50.- Caducidad: La oportunidad para ejercer la acción penal que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

RECONOCIMIENTOS

Artículo 51.- Previo acuerdo del Consejo de Administración, de oficio o a petición de parte debidamente justificada, se harán reconocimientos por excelente comportamiento del copropietario que cumpla notoriamente con los principios de sana convivencia, con la solidaridad, con los deberes y obligaciones acordados en este Manual y con el cuidado y conservación del ambiente.

Artículo 52.- Los reconocimientos se harán anualmente en asamblea general y mediante comunicación escrita que será publicada en la cartelera y en la página Web del Edificio Iroka PH, para lo que se debe constituir un oficio especialmente diseñado.

CAPITULO XI:

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 53.- Reforma. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento del Edificio Iroka PH

Artículo 54.- Aprobación y vigencia. El presente Manual de Convivencia fue aprobado en la ciudad de Santa Marta (Magdalena.), en sesión de la Asamblea General, el día-----, este reglamento hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.