

Observaciones al Manual de Convivencia

Interior 16, Apartamento 103

1. No se debe dejar espacios en blanco ya que puede generar suspicacias al posibilitar su modificación.

- **Libertad de pensamiento:** Nadie podrá ser molestado por razón de sus creencias en general y particularmente las religiosas o políticas.

- **La corresponsabilidad:** entendida como el nivel compartido de responsabilidad sobre un hecho en particular como propietarios(as), residentes o visitantes y la administración en la conservación de nuestro Conjunto.

- **El sentido de pertenencia:** sintiéndose parte activa de la comunidad, al serle fiel a la comunidad siguiendo sus normas, entre más elevado sea su sentimiento comunitario se seguirán con facilidad las normas de convivencia.

- **El diálogo y la conciliación:** en el fortalecimiento de las relaciones interpersonales y la solución de los conflictos.

- **Derecho de expresión:** La libertad de expresar libremente el pensamiento y opiniones de los residentes, dentro del conjunto, deberá hacerse:

2. El siguiente párrafo no es claro su objetivo
La responsabilidad: en el cumplimiento de los deberes económicos como residentes, como familias asumiendo legal y social.
3. Artículo 3. Fundamentos Legales y Reglamentarios. Hace falta la Resolución 8321 de 1983 Normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos. Se hace necesario para poder regular el préstamo de salones sociales hasta las 10 p.m. según la ley dado que nuestros salones no están adecuados para reducir los niveles de ruidos lo que causa malestar a los propietarios cuando se pasan de esa hora afectando la salud de los residentes y contraviniendo el numeral 27 del Artículo 10 y numeral 8 del Artículo 13 del presente Manual.
4. Artículo 42. Uso de los parqueaderos. No se especifica que NO se puedan parquear dos vehículos (moto y carro) en un mismo parqueadero.
5. El párrafo primero estaría en contravía con la cantidad máxima de representaciones (poderes) de un propietario. Antes se restringía a dos poderes, en este manual no se indica nada al respecto.
6. El párrafo Tercero está incompleto:

PARÁGRAFO TERCERO: Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, el Revisor Fiscal y los empleados del conjunto, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, derechos distintos de los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. Los tenedores que por título solo podrán representar]

7. Parágrafo Quinto. Nos están quitando el derecho a voto a los propietarios. El párrafo da a entender que “cualquier persona que tenga en su poder un título que le permita ser propietario de un inmueble en un edificio o conjunto de bienes inmuebles puede asistir a las reuniones de Asamblea General, pero no podrá ejercer su derecho a voto en las decisiones que se tomen durante la reunión”.
8. Artículo 9. El Consejo de Administración, Numeral 13. No se especifica si se puede ampliar por otro año el contrato a un Administrador.
9. Se debe escribir el nombre del conjunto la primera letra en mayúscula ya que es una regla gramatical sobre la consistencia en la capitalización.

Artículo 10. El Administrador(a)

La administración inmediata de todos bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del administrador(a). El Administrador(a) es el mandatario de todos los copropietarios y el único representante legal de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Portal de MODELIA DOS. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que, con sujeción a las leyes civiles, reúne en si funciones de mandatario, depositario, gerente secretario y tesorero, de ejercicio personal único no delegable, salvo en aquellos casos en que la Asamblea General de Copropietarios determine hacerlo.

10. Comité de Convivencia. Numeral 6. No hay un apartado a cerca de las acciones contra quienes hacen mal uso del shut de la basura, dejando las bolsas afuera del shut estando las canecas vacías o el mal uso de las zonas comunes verdes al permitir que los animales hagan sus necesidades allí.
11. Artículo 13, Numeral 15, y Artículo 31 citófonos, ya no aplica, propongo retirar esa palabra del Art 13 el adecuar el Art 31 con la nueva modalidad de citofonía digital.
12. Artículo 13, Numeral 15. Estoy en desacuerdo con que el propietario sea solidariamente responsable por los actos que el arrendatario cometa. El propietario no es responsable legal del arrendatario y el arrendatario es adulto mayor responsable legal por sus actos.
13. En desacuerdo con el siguiente parágrafo dado que el inquilino es responsable jurídica y administrativamente por sus actos al ser mayor de edad.

PARÁGRAFO: Todo propietario será solidariamente responsable con el arrendatario poseedor o tenedor a cualquier título, en el pago de las expensas comunes, así como en las multas e indemnizaciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal por la Asamblea General de Copropietarios. (no entiendo)

Sobra lo marcado en rojo.

14. Artículo 34. Numeral 3. ¿Que pasa si pasan las 12 horas y el propietario no recoge la encomienda?

15. En total desacuerdo con el Artículo 35. Numeral 1 ya que está en contravía con la Resolución 8321 de 1983 Normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos y la ley 1801 de 2016, ARTÍCULO 33. Comportamientos que afectan la -tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas.

Se deben prestar dichos salones máximo hasta la 10 p.m. Si se desea permitir reuniones pasadas dicha hora, se deberán adecuar los salones con las normas antirruídos establecidas para establecimientos comerciales como discotecas con el fin de cumplir con lo establecido para esos sitios.

16. Artículo 46. Numeral 2. La tarifa de \$1.000 por hora no debe quedar fija. Debe colocarse “La tarifa establecida por la Asamblea” para poder subir ese valor a un futuro.
17. Artículo 47. Numeral 2. Regulación uso de parqueaderos de visitantes para motocicletas. “Si un vehículo visitante (automóvil, moto, bicicleta u otro) ocasiona daños internos” Es incongruente con el título del Artículo el cual sólo se refiere a motos.
18. Artículo 47. Numeral 4. La tarifa debería indicar que es lo aprobado por Asamblea y no tener un valor fijo.
19. Artículo 49. “En ningún caso podrán ingresar al conjunto: Servicio de bicis taxi y Las motos de los mensajeros”. Considero que se debe agregar bicicletas de mensajeros.
20. Artículo 50. No se hace referencia al parqueo de bicicletas en los parqueaderos del sótano. Hay propietarios que parquean dos o tres bicicletas detrás del carro y por lo tanto éste queda sobresaliendo del área privada de parqueo invadiendo la vía vehicular que es comunal.
21. Artículo 51. Numeral 14. Dice: “Se debe escuchar en volúmenes moderados”., hay que especificar además que se debe evitar hacer ruido ya sea cantando, tocando instrumentos, zapateando, etc.
22. Artículo 54. Numeral 2. Se hace alusión a la citofonía anterior. Se debe ajusta a la citofonía digital.
23. Artículo 54. Numeral 8. Espacio en blanco extra, se debe eliminar

8. Si es necesario que persona alguna retire algún electrodoméstico, herramienta u otros objetos del apartamento, el copropietario o residente debe registrar en la administración en el formato destinado para tal fin, la autorización de salida con la descripción y marca del equipo.