

**EDIFICO ALIANZA 64**  
**MANUAL DE CONVIVENCIA**

**ÍNDICE**

**GENERALIDADES**

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Normatividad

**CAPÍTULO II**  
**CONVIVENCIA CIUDADANA**

- Artículo 3. Finalidad
- Artículo 4. Comportamientos que favorecen la tranquilidad
- Artículo 5. Relaciones de vecindad
- Artículo 6. La seguridad como elemento esencial de la convivencia
- Artículo 7. Comportamientos que favorecen la seguridad del área privada
- Artículo 8. Del apartamento y sus enseres
- Artículo 9. Normas de seguridad

**CAPÍTULO III**  
**BIENES Y SERVICIO DE USO COMÚN**

- Artículo 10. Reglamentación
- Artículo 11. Aseo
- Artículo 12. Parqueaderos
- Artículo 13. Escaleras, hall y ascensores
- Artículo 14. Instalaciones de servicios públicos domiciliarios
- Artículo 15. Sedes sociales
- Artículo 16. Jardines.
- Artículo 17. Mascotas

**CAPÍTULO IV**  
**OBLIGACIONES- DERECHOS Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO**

- Artículo 18. Obligaciones
- Artículo 19. Derechos
- Artículo 20. Prohibiciones

**CAPÍTULO V**  
**SANCIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS AL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA**

- Artículo 21. Ente encargado
- Artículo 22. Clase de sanciones
- Artículo 23. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias
- Artículo 24. De la revocatoria de las sanciones
- Artículo 25. Obligatoriedad

# **EDIFICIO ALIANZA64 P.H MANUAL DE CONVIVENCIA**

## **GENERALIDADES**

**Artículo 1. OBJETO.** El Manual de Convivencia, es un conjunto de pautas de respeto a la dignidad humana, solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, reciprocidad, tolerancia y reconocimiento mutuo entre los Copropietarios del Edificio Alianza 64, los miembros del Consejo de Administración y el Administrador.

**Artículo 2. NORMATIVIDAD.** Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de Agosto/2001 y sus decretos reglamentarios, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen y las emanadas de la Asamblea General de Propietarios. Todas las normas de los estatutos del Edificio como también La Ley 1801 de 29 de Julio 2016-Código de Policía de Bogotá y la Ley 746 de 2.002 Tenencia de mascotas.

## **CAPÍTULO II**

### **CONVIVENCIA CIUDADANA**

**Artículo 3. FINALIDAD:** Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidas en este Manual, tienen la finalidad pedagógica, preventiva y reparadora y deben ser observados por todas las personas que habitan en el **EDIFICIO ALIANZA 64**, y solo en caso de inobservancia, dará lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

**Artículo 4. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD.** Para el logro de una convivencia armónica en el edificio, es necesario el respeto por las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en el privado; y debemos observar los siguientes puntos:

- a. Respetar en las reuniones, fiestas, ceremonias y actos religiosos, los niveles admisibles de ruido (7:00 am – 7:00 PM 65 Decibeles - de 7:01 pm a 6:59 am 50 Decibeles) en los horarios permitidos y evitar cualquier otra actividad que perturbe la tranquilidad del lugar.
- b. Acatar las normas ambientales en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos, disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos.

**Artículo 5. RELACIONES DE VECINDAD.** Las relaciones de vecindad se forman a través del intercambio de actuaciones entre quienes habitamos en el edificio, y para fortalecerlas debemos tener en cuenta los siguientes puntos:

- a. Participar en la solución de los problemas comunitarios.
- b. Mantener las viviendas en condiciones de seguridad y salubridad.
- c. No ocupar el espacio ajeno sin el permiso de su dueño y las áreas comunes del edificio sin el permiso de la administración.
- d. No participar ni propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes. En caso de que llegaren a ocurrir, procurar mediar o avisar de inmediato a las autoridades.

**Artículo 6. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA:** Los propietarios del edificio tendremos mayor seguridad si nos respetamos entre nosotros mismos, el domicilio, las cosas

que nos rodean, los elementos, los equipos y la infraestructura para los servicios públicos, si se previenen incendios, se observan las normas de protección en las construcciones y, en general, se evitan las practicas inseguras. Por lo tanto debemos cumplir con los siguientes deberes:

- a. Mantener en buen estado la construcción propia.
- b. Dejar a los niños y niñas menores de doce (12) años bajo el cuidado de una persona mayor, cuando los padres o acudientes deban ausentarse del apartamento.
- c. No causar daño alguno a los bienes de las áreas comunes y repararlos inmediatamente cuando esto suceda.

**Artículo 7. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL AREA PRIVADA:**

Debemos respetar el derecho de los demás a tener su privacidad, recordemos que a los apartamentos solo se podrá entrar con la autorización de su propietario y es prohibido escalar muros, terrazas, rejas o paredes del edificio ya sea de los apartamentos como de las áreas comunes y alrededores del mismo.

**Artículo 8. DEL APARTAMENTO Y SUS ENSERES:** Todo apartamento debe permanecer principalmente bajo la vigilancia de los residentes. Se recomienda instalar una buena cerradura en la puerta de acceso y asegurarse de que esta siempre permanezca cerrada.

**Artículo 9. NORMAS DE SEGURIDAD:** El residente deberá colaborar con las medidas de seguridad e instalar los medios necesarios puesto que la Administración no se hace responsable por daños ocurridos y robos en su apartamento.

Los residentes deberán tomar las siguientes medidas para preservar la seguridad y tranquilidad del edificio.

- a. No deje llaves de sus apartamentos o vehículos en portería.
- b. Exija al portero que anuncie por citófono cualquier visita o persona que preste el servicio a domicilio que se dirija a su apartamento y espere su autorización para el ingreso.
- c. Al salir verifique que puertas y ventanas queden cerradas y aseguradas.
- d. El personal de servicio doméstico debe estar acreditado y documentado y su ingreso a las instalaciones debe dejarse por escrito en la portería.
- e. Sea solidario. Cuando vea algo sospechoso de aviso inmediato al portero y la policía.
- f. Los vehículos deben quedar con vidrios y puertas cerradas y aseguradas.
- g. No deje objetos visibles dentro del vehículo.
- h. Si autoriza a alguien entrar en su apartamento (familiar, amigo, etc.) y usted no va a estar presente, debe emitir la autorización por escrito a la Administración para que esta imparta las instrucciones del caso al portero.
- i. Deje en portería los teléfonos dónde poder ubicarlo en caso de emergencia.
- j. Cuando un residente permite que una persona ajena saque un electrodoméstico del edificio, deberá dar instrucción por escrito a los vigilantes.
- k. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en el apartamento, instrúyalos de no recibir a personas desconocidas y no permita que salgan solos del edificio, la responsabilidad es únicamente suya.
- l. Los vigilantes deberán mantener cerradas las puertas de acceso vehicular y peatonal en todo momento, solo podrán abrirlas al ingreso o salida de residentes o visitantes, no podrán estar o permanentemente afuera del edificio, por ningún motivo. Los residentes o visitantes peatones, deberán utilizar únicamente la puerta principal para el ingreso y salida del edificio. El vigilante en todo caso, deberá dar prioridad siempre al ingreso de peatones, antes que dirigirse a abrir la puerta de vehículos, el peatón siempre tendrá la prioridad.
- m. No se permitirá el ingreso de visitantes a la sede social, salvo que haya una reunión previamente informada y autorizada por la administración.

- n. En caso de visita o presencia de personal de las Fuerzas Militares, Policía Nacional, Dijin o Sijin o cualquier autoridad, que quiera ingresar al edificio, así exhiba orden escrita, el personal de vigilancia, no permitirá el ingreso de estos, hasta tanto, no éste presente la patrulla del cuadrante correspondiente.
- o. Cualquier inconveniente que se presente con los vigilantes se debe informar al administrador para que se dé trámite inmediato a la compañía.

**PRECAUCIONES EN AUSENCIA:** Los propietarios o residentes deben dejar sus aparatos desconectados, bajar los tacos o fusibles de la luz y revisar que las llaves, los registros de agua y gas queden bien cerrados.

## **CAPÍTULO III**

### **BIENES Y SERVICIO DE USO COMÚN**

**Artículo 10. REGLAMENTACIÓN:** El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para establecer la reglamentación del uso o goce de las áreas y de los bienes de uso o servicio común: salones comunales, terraza, parqueaderos, ascensores, recepción, bicicletero y jardines.

**Artículo 11. ASEO:** Respecto a las áreas comunes se deben observar las siguientes normas:

- a. No arroje o deposite basuras en las escaleras o zonas comunes, deposítelas en el cuarto de basuras o guárdela en la caneca de su apartamento.
- b. Por ningún motivo se deben dejar bolsas de las basuras a la salida de los apartamentos o cuartos del gas.
- c. Si accidentalmente un propietario o arrendatario ensucia una zona del área común, su obligación es dejarla en la misma condición como se encontraba; limpia y aseada.
- d. El propietario que realice mejoras o reparaciones en su apartamento y genere polvo y suciedad en las áreas comunes (pasillos, escaleras, zonas verdes.) se hará responsable del aseo del área afectada.

**Numeral 1.** El uso del cuarto de basuras:

- a. Las basuras deben separarse de la siguiente manera: material biodegradable (desperdicios de comida) en una sola bolsa por separada; material reciclable (cartón, madera, papel, latas y plástico) en una bolsa separada; vidrio en una tercer bolsa. Se recomienda en todos los casos verificar el buen estado de las bolsas para no ensuciar las zonas comunes ni generar malos olores.
- b. No se deben arrojar cigarrillos ni fósforos encendidos.
- c. No botar por las ventanas, parqueaderos o zonas comunes basuras, colillas de cigarrillos, agua y elementos que perjudiquen a los demás residentes.
- d. No sacudir las bolsas de las aspiradoras ni tapetes en las zonas comunes del edificio ni en las ventanas.
- e. Mantener la puerta del cuarto de basuras cerrada y la luz apagada.

**Numeral 2. Reciclaje** Se debe tener en cuenta qué se puede reciclar:

**PAPELES.** SIRVEN: Cartón, cartulina, sobres de manila, papel periódico, papel kraft, libros, revistas, papel de oficina como recibos, comprobantes, papel para computador. NO SIRVEN: papel carbón, papeles untados de grasa o comida, plastificados, parafinados o combinados con otros materiales como el aluminio. .

**VIDRIOS.** SIRVEN: Botellas, envases de vidrio. NO SIRVEN: vidrio de ampolletas, seguridad, plano, porcelana, bombillas y frascos que contengan productos tóxicos.

**PLASTICOS.** SIRVEN: Bolsas plásticas, frascos y botellas de aceite de cocina, shampoo, limpiadores, gaseosa, agua y licores. NO SIRVEN: plásticos o frascos con agentes tóxicos, frascos de aceite para carro, caucho y pasta.

**METALES.** SIRVEN: latas de gaseosa y cerveza, piezas de carro y chatarra en general.

Los envases de vidrio o de plástico deben estar limpios.

Para que los productos reciclados ocupen menor espacio, proceda de la siguiente manera:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| • No arrugue los papeles                     | ROMPALOS              |
| • No bote las cajas armadas                  | DESARMELAS            |
| • No bote las latas de aluminio enteras      | COMPRIMALAS           |
| • No arrugue las bolsas de plástico          | DOBLELAS              |
| • e.- No bote los vasos desechables aislados | ENVASE UNO ENTRE OTRO |

Debe reciclar en bolsas separadas cada uno de los elementos reciclables.

## **Artículo 12. PARQUEADEROS**

- Queda terminantemente prohibida la entrada de vehículos de servicio público a la zona de garajes; salvo enfermedad calamitosa del residente y con supervisión del vigilante.
- Los carros que tengan fugas de aceite, su propietario deberá procurar hacerle el mantenimiento respectivo o en su defecto colocar algún elemento que permita evitar el desaseo de los pisos ya que estos hacen parte del paso a los apartamentos.
- Se prohíbe a los titulares de uso exclusivo de parqueadero el arriendo o la cesión de estos a personas ajenas al edificio.

**Numeral 1. ZONA DE PARQUEO DE VISITANTES:** Tal como se menciona, la zona de parqueo de visitantes es exclusiva para tal fin.

Se sancionará con una multa de **cinco (5) días sobre el salario mínimo mensual legal vigente**, que será cobrado con la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente en el caso de incumplir los siguientes casos:

- Los residentes que estacionen su vehículo en la zona de visitantes.
- Los residentes que le hagan cualquier tipo de mantenimiento a su vehículo tales como limpieza (lavado, aspirado y polichado) o servicio de revisión mecánica con excepción de las grúas o mecánico de desvare.
- El visitante debe tener disponibilidad para movilizar su vehículo.

Los porteros están en la obligación de recordar estas normas a los residentes; y en caso de no cumplirlas informarán por escrito el incumplimiento de las mismas a la Administración.

## **Numeral 2. CIRCULACIÓN INTERNA DE VEHICULOS.**

Por razones de seguridad de los residentes y especialmente de las personas mayores y niños que ocasionalmente transitan por la zona del parqueadero interno, se establece para los vehículos un límite de

velocidad de 5 kilómetros por hora, llevar encendidas las luces y respetar la señalización demarcada dentro de la zona de parqueo para evitar accidentes.

Queda prohibida la utilización de pitos en las zonas internas y externas del edificio, así como hacer ruidos molestos con los motores y los exhostos principalmente en las horas de sueño y descanso.

Se prohíben los vehículos y motos sin silenciador.

Nota: Este reglamento considera cada moto como un vehículo automotor y deberá cumplir igualmente todas las normas del presente reglamento.

La contravención de las normas de este Numeral será sancionada **con cinco (5) días de salario sobre el salario mínimo mensual legal vigente** que se cobrará con la cuenta de cobro del mes siguiente.

Los vehículos de visitantes solo podrán estacionar en los espacios designados para tal fin, sólo se permitirá el uso de los mismos, por un periodo de tiempo de cinco (5) horas y a partir de la quinta hora, se cobrará el valor de \$2.000 por cada hora adicional.

En el caso que el residente necesite ocasionalmente el parqueadero de visitantes (ejemplo visita de familiares de otras ciudades) la administración podrá alquilar estos a un precio de \$5.000 por 12 horas y 2.000 por hora adicional, sujeta a disponibilidad del espacio.

### **Artículo 13. ESCALERAS, HALL Y ASCENSOR**

- a. El área de escaleras, halls y ascensor están destinados exclusivamente como zonas de tránsito peatonal, por lo tanto queda terminantemente prohibido dejar elementos o utensilios de uso domestico, bicicletas, cajas, etc.; que impidan la libre circulación de los copropietarios y sus visitantes.
- b. En las escaleras, hall y zonas comunes, esta prohibido realizar trabajos particulares, como pintar algún elemento, hacer reparaciones de bicicletas, embolar zapatos etc.
- c. Queda prohibido sacar ropas, tapetes, cortinas, tenis para secar.
- d. Las escaleras, hall y ascensor no están destinados como zona de fumadores, ni como cenicero, se debe respetar tanto el aseo, como a los copropietarios no fumadores.
- e. El área de escaleras y el hall NO son sitio de reuniones.
- f. El uso de los ascensores deberá ser el adecuado:
  - No está permitido sobrepasar el peso máximo señalado en el mismo.
  - En caso de ser necesario por el uso que se le de deben protegerse las paredes del ascensor, para cuyo fin la Administración prestará los protectores para cubrir el ascensor.
  - El vigilante que esté de turno en ese momento, deberá estar pendiente del trasteo e informará a la administración las novedades que se presenten haciéndolas ver de antemano a la persona que causó el daño en el edificio.
  - El vehículo o camión utilizado para efectuar el trasteo deberá estar ubicado frente al edificio (sin obstaculizar el parqueadero) y no podrá en ningún momento entrar al parqueadero de visitantes.
  - En portería existe un libro de registro donde se anotará el número de placa del camión, fecha y nombre del conductor, su número de cédula y teléfono.
  - No se podrá exceder el peso autorizado por el fabricante dentro de los ascensores.
  - No se debe retener innecesariamente el ascensor para evitar que los residentes lo utilicen oportuna y libremente.

- g. La multa para cualquiera de las anteriores infracciones será de **cinco (5) días sobre el salario mínimo mensual legal vigente**, que será cobrado con la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente

#### **Artículo 14. INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

- a. Esta prohibido manipular los sistemas comunales de televisión, citófonos, teléfonos, medidores de agua energía y gas, hidrantes, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, canastas o recipientes de basura y la red de sistemas de televisión por cable.  
Manipular estos elementos es in apropiado, y el copropietario que lo haga; y causare daños a terceros por una mala instalación, son de responsabilidad absoluta del residente causante de las mismas y debe pagar los daños ocasionados.  
Las reparaciones que deban realizarse en el contador eléctrico, contador de agua, teléfono, gas natural, etc. deben llevarse a cabo con la autorización de la empresa respectiva y por personal autorizado para tal fin el administrador del Edificio deberá acompañar estas reparaciones.
- b. Le queda prohibido al residente del apartamento reconectar o instalar un servicio público. Quien lo haga la administración lo reportara inmediatamente a las autoridades competentes (Policía Nacional, entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios).
- c. Es prohibido alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica o elemento destinado a iluminación, comunicaciones telefónicas, televisivas, servicio de gas o cualquier otro elemento de servicio público
- d. El administrador no debe permitir que queden huecos o excavaciones en las áreas comunes cuando se realicen instalaciones o reparaciones de los servicios públicos.
- e. La multa para cualquiera de las anteriores infracciones después de pagar los daños ocasionados será de **cinco (5) días sobre el salario mínimo mensual legal vigente**, que será cobrado con la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente.

#### **Artículo 15. SEDES SOCIALES** El alquiler de la terraza, podrán ser utilizados por cualquier residente del edificio que lo solicite con el lleno de los siguientes requisitos que debe ser avalado por el administrador.

- a. Únicamente podrán ser alquilados por los residentes del edificio para actividades que sean de tipo social.
- b. El residente debe estar a PAZ Y SALVO por todo concepto con las expensas comunes.
- c. Se debe separar la Terraza, como mínimo con 8 días de anticipación y por escrito a la administración informando la clase de evento o actividad que va a realizar, día y hora.
- d. El costo del alquiler será de \$80.000. Dicho valor será consignado en las cuentas de la Copropiedad, con 5 días de anterioridad.
- e. El alquiler de las sedes sociales serán entregados por el Administrador o por el vigilante de turno al residente completamente inventariado y en óptimas condiciones de aseo y así mismo deberá ser devuelto a la Administración a más tardar el día hábil siguiente a la celebración del evento. De no entregarse en esas condiciones, se cobrara un valor de \$35.000 a la aseo del edificio para que haga el aseo respectivo, y se adicionara este valor a la cuenta de cobro del mes siguiente al residente que las alquilo.
- f. Se dejara en calidad de depósito de \$100.000, con el fin de cubrir los daños o pérdida de los elementos inventariados. Este dinero le será reembolsado al siguiente día hábil del uso del salón en caso de no existir novedad alguna que amerite descuento por aseo o daños causados en las zonas comunes.
- g. Cumpliendo con las disposiciones vigentes, la terraza será prestada desde las 10 AM hasta las doce treinta (12:30) a.m. Si se excede de esta hora, **se sancionara con una (1) cuota plena de administración vigente, que será cobrada en la cuenta de administración del mes siguiente.**

- h. La terraza, se utilizaran exclusivamente para eventos de tipo social: comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares autorizados por la Administración.
- i. El residente que solicite este servicio, será responsable del comportamiento de los familiares o invitados, se debe tener un volumen moderado del sonido de 10:00 a.m. a 7:00 p.m. no superior a 65 Decibeles y de 7:01 p.m. a 12:30 un volumen no superior a 50 Decibeles.

**Artículo 16. JARDINES.** Los jardines del edificio hacen parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos. Por lo tanto su protección debe ser de interés general, por ello se debe observar los siguientes comportamientos:

- a. Cuidar y velar por la integridad física y la calidad ambiental y no deteriorar sus características paisajísticas.
- b. No contaminar las áreas naturales, con residuos sólidos, excrementos y desechos o utilizarlos para fines incompatibles.

**Artículo 17. MASCOTAS LEY 746 de 2002** Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos, se ha consagrado lo concerniente a la tenencia de ejemplares caninos en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio animal.

Téngase en cuenta que la tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del propietario de la mascota, pero estos tienen el límite constitucional y legal de respetar el derecho de los demás y de observar las normas que regulan la materia:

- a. La tenencia de animales domésticos en el edificio requiere que las condiciones de su alojamiento se den en un ambiente higiénico y sanitario, así como los alimentos y custodia sean los adecuados para que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas, y para el bienestar del propio animal.
- b. Cuando se desplace por las áreas comunes del edificio debe ir acompañado por el dueño o un adulto responsable.
- c. Los ejemplares caninos potencialmente peligrosos deberán ir sujetos por una trailla y provistos de bozal permanentemente.
- d. Queda totalmente prohibido que sus animales hagan sus necesidades fisiológicas dentro de las zonas comunes del Edificio. En caso que esto suceda, los porteros y/o cualquier persona que observe la anomalía tienen el deber de avisar a la Administración para que sea aplicada la **sanción estipulada por la suma del diez (10) días sobre el valor del salario mínimo mensual legal vigente**, que se cobrará con la cuenta de cobro del siguiente mes a la fecha de cometida la anomalía, junto con la cuota de Administración.
- e. No permitir que las mascotas deambulen libremente por el edificio.
- f. El propietario del canino, responderá por las lesiones, daños y/o perjuicios que ocasione, ya sea a la (s) persona (s) y a los bienes comunes.
- g. Es responsabilidad del propietario asegurarse que su mascota se encuentre en perfectas condiciones de salud, que sus vacunas estén al día; Por lo tanto los propietarios deben entregar copia de los certificados de vacunación a la oficina de administración, donde se llevara el censo correspondiente.
- h. Los propietarios o tenedores deben remitir a sus mascotas al veterinario cuando se encuentren enfermos o heridos para garantizar su protección.
- i. No dejar bajo ninguna circunstancia las mascotas solas, por periodos prolongados de tiempo en los apartamentos.



**PARAGRAFO:** En el caso en que una persona sea agredida por cualquier mascota se avisara de inmediato a las autoridades sanitarias o de Policía quienes conducirán al animal a los lugares destinados para tal efecto, y para realizar la observación correspondiente y coordinada con el Centro de Zoonosis.

En síntesis, el propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar la vulneración de derechos fundamentales de quienes puedan llegar a verse afectados por agresiones de estas haciéndose responsable por los daños y perjuicios que puedan causar tanto en las cosas como en las personas.

Si las conductas de las mascotas que atentan estas disposiciones son reiteradas, esta deberá ser retirada definitivamente del edificio para el bien de la comunidad.

## **CAPÍTULO IV**

### **OBLIGACIONES- DERECHOS Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO**

**Artículo 18. OBLIGACIONES.** El ejercicio de la libertad y los derechos conlleva a la responsabilidad de no transgredir el derecho ajeno y la de responder por las consecuencias de los propios actos.

- a. Usar los bienes de uso particular o privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud publica.
- b. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicados dentro de los inmuebles, cuya omisión puede ocasionar perjuicios al edificio o los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- c. Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, y reposición de los bienes de uso o servicio común, de acuerdo con los porcentajes de participación y en las formas y términos que se establecen en este reglamento.
- d. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al administrador o el personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los demás bienes privados.
- e. No obstruir las instalaciones de servicios, escaleras, hall, puertas y demás elementos de acceso a los interiores.
- f. No hacer excavaciones en los techos, pisos o paredes comunes; ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.
- g. Para efectuar cualquier trasteo de salida, se debe enviar una comunicación escrita solicitando a la Administración el paz y salvo, con tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha en que se va a realizar el trasteo y el cual debe realizarse únicamente de día, de lunes a sábado en el horario de ocho (8) de la mañana a las cinco (5) de la tarde.

Con esta comunicación deberá dejarse en la portería en calidad de deposito la suma de \$100.000 para responder por los daños que se causen en las zonas comunes, suma que será reintegrada una vez la el guarda de Turno confronte que no se ha causado ningún daño en las zonas antes mencionadas. En caso de daño se descontará la parte correspondiente.

El portero está en la obligación de solicitar el paz y salvo o autorización expedido por la Administración, documento sin el cual no podrá efectuarse la salida de los bienes.

Si la persona no se encuentra a paz y salvo con la Administración, la Administración pedirá autorización por escrito al propietario para permitir la salida de los bienes del arrendatario.

Una vez termine de realizarse el trasteo el residente debe dejar las zonas comunes en el estado en el cual las encontró limpias y ordenadas.

- h. Al hacer aseo en su apartamento se deberá barrer y lavar hacia adentro, con el fin de evitar ensuciar las áreas comunes.
- i. Asistir cuando se le notifique por parte de los miembros del Consejo de Administración o Administrador a los descargos o reuniones aclaratorias par resolver los conflictos en forma activa, respetuosa y puntual.
- j. Aportar alternativas de solución al conflicto, siendo tolerante en la diversidad y aceptando la diferencia del otro, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.
- k. Cuidar las plantas sembradas en el Edificio, evitando la circulación peatonal en las áreas verdes comunes.
- l. No conceder el uso de su Unidad Privada a personas de mala conducta o para usos y fines distintos a los que autoriza el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- m. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios de las escaleras, halles, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el paso o acceso por ellos.
- n. No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o que interfieran los servicios del edificio.
- o. No mantener animales que molesten a los vecinos.

**Artículo 19. DERECHOS:** Los propietarios y residentes del edificio tienen derecho a:

- a. Cada residente podrá usar su unidad de dominio privado, en la forma prevista en la ley 675/2001 y sus decretos reglamentarios, teniendo en cuenta que los inmuebles están destinados exclusivamente a la vivienda de personas. Servirse de los bienes de uso o servicio común, siempre que lo haga según su naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios
- b. Demandar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores del Manual de Convivencia.
- c. Todo residente debe ser tratado con respeto, justicia sin distinción de ninguna clase respecto a su raza, clase, sexo, credo y orientación política.
- d. Hacer solicitudes verbales o escritas en forma respetuosa a las diferentes instancias gubernativas del edificio, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna de ellas.
- e. Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- f. Ser escuchado en descargos por el Administrador, el Consejo de Administración, y los miembros del Comité de Convivencia, hasta la última instancia y mediante el debido proceso, antes de recibir sanción alguna.
- g. En el caso en que un residente sea acusado de violar alguna de las normas de convivencia, tendrá derecho a que se le respete el derecho de defensa, el derecho al debido proceso y el derecho de contradicción e impugnación.

**Artículo 20. PROHIBICIONES.** Los residentes que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudieran perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás ocupantes o pusiera en peligro la seguridad y la solidez del edificio; Por lo tanto deben tener en cuenta los siguientes puntos los cuales envuelven obligaciones de NO hacer:

- a. Sostener en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- b. Apropiarse de las zonas comunes del edificio.
- c. Colgar ropas, tapetes etc., en las ventanas de los apartamentos, que deterioren la estética del edificio.

- d. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
- e. Usar estufas de petróleo o sustancias similares.
- f. Arrojar elementos en las cañerías de su unidad privada tales como telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir o destruir los ductos comunes de evacuación de aguas servidas o común mente llamadas aguas negras y el shut de la basura.
- g. Instalar maquinarias o equipos susceptibles a causar daños en las instalaciones o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisores.
- h. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
- i. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión; siendo mas terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Se establece como horario máximo la 11:00 PM con el fin de evitar cualquier filtración de ruido y sonido que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos. En el caso de que se llame la atención 2 veces consecutivas por el no cumplimiento de esta norma se procederá a **cobrar una multa de 1 Cuota Plena de Administración Vigente, los cuáles se harán efectivos en la siguiente cuota de administración; en caso que se reincida la multa será por el doble, es decir 2 Cuotas plenas de administración Vigente.**
- j. No utilizar el hall o las escaleras para el estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos y otros; toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso. La Administración no responderá por perdida de ellos pues se encuentran en las áreas comunes.
- k. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- l. Variar en alguna forma las fachadas del edificio quedando prohibidas, entre otras obras, la de cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el numero de aquellos.
- m. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar.
- n. Permitir el ingreso al edificio a personas con antecedentes de mala conducta, o bajo el estado de sustancias psicotónicas o en avanzado estado de embriaguez.
- o. Dejar los utensilios, enseres o elementos de uso domestico en las áreas comunes.
- p. Arrojar basuras a los bienes de uso común, zonas verdes, o a otros bienes privados.
- q. Sacudir alfombras u otros en ventanas, exteriores e interiores, y escaleras de las zonas comunes.
- r. En general ejecutar todas aquellas conductas que atenten contra la tranquilidad, bienestar, uso y goce de los demás copropietarios y en especial las contempladas en este Manual.
- s. Pintar y rayar las paredes de las áreas comunes del edificio, de igual manera los vehículos que se encuentran estacionados en el parqueadero.
- t. Consumir bebidas embriagantes en las zonas comunes del edificio.
- u. Observaciones en forma no respetuosa y sin la debida consideración a las personas que presentan sus servicio para la administración (Administrador, Aseadora, Guardas de Seguridad y demás Residentes), o ejercer algún tipo de violencia contra ellos. Este tipo de actos **se sancionará con una (1) cuota plena de administración vigente que será cobrada en la siguiente cuota de administración.**
- v. Subirse al techo de la copropiedad, sin el permiso expreso de la Administración.
- w. Las mejoras o reparaciones de los apartamentos o zonas comunes del edificio deberán realizarse en los siguientes horarios: de lunes a viernes entre 8 AM y 5 PM; y los sábados de 8 AM a 12 PM.

- x. Se pide la colaboración a los padres de familia, a no dejar jugar, especialmente saltar, a los niños en los ascensores, puesto que pueden quedar atrapados o causar daños en las máquinas. Ni permitir que estén jugando con los botones de subir y bajar como signo de distracción porque se aumenta el consumo de energía.
- y. Igualmente, tal como lo establece la ley, está prohibido fumar en los recintos cerrados.
- z. La persona que sea sorprendida violando estas disposiciones **se sancionará con una (1) cuota plena de administración vigente que será cobrada en la siguiente cuota de administración.**

## **CAPÍTULO V**

### **SANCIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS AL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA.**

**Artículo 21. ENTE ENCARGADO.** El Consejo de Administración o el Administrador, será el ente encargado del procedimiento e imposición de las sanciones que deban aplicarse a los residentes, sean propietarios, arrendatarios, o terceros, por el incumplimiento a las normas de convivencia, las señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia del edificio, conservando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción de las pruebas e impugnación, respetando la jurisdicción de la autoridad legalmente constituida. La multa o sanción impuesta por el consejo de administración, pasa a ser ejecutada por el Administrador quien integrará en la cuenta de cobro mensual la suma a pagar.

**Artículo 22. CLASE DE SANCIONES.** Cualquier violación al Régimen del Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, acarrea las siguientes sanciones:

- a. Amonestación verbal o por escrito, y en privado.
- b. En caso de reiterar las faltas después del anterior procedimiento; se le solicitara al propietario del inmueble le sea terminado el contrato sin perjuicio del propietario respeto a sanciones contempladas en el mismo y se presentara la queja ante la autoridad competente para que inicie el trámite policivo o penal pertinente.

**PARAGRAFO PRIMERO.** En ningún caso podrán restringir el uso de bienes comunes esenciales.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Cuando las faltas se cometan por fuerza mayor, caso fortuito o enajenación mental, no serán sancionadas.

**Artículo 23. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

**Artículo 24. DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES.** La acción revocatoria procederá cuando los hechos se demuestren que no han ocurrido o que las normas violadas no corresponden.

**Artículo 25. OBLIGATORIEDAD.** Las normas establecidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MANUAL DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO ALIANZA 64, serán de obligatorio cumplimiento para todos los residentes a partir del primero (1) de septiembre de dos mil diez y siete (2017).