

INTRODUCCION

LA CONVIVENCIA COMUNITARIA

Un nuevo modelo de vida

El hecho de adquirir vivienda por el sistema de propiedad horizontal impone un nuevo modelo de vida. No hay una larga tradición en la aceptación y la utilización de complejos habitacionales, para participar dentro de una colmena humana, pues en ella se trata de un grupo de gentes que se integra dentro de un espacio multihabitacional para la convivencia diaria.

Determinantes de la convivencia

Es una existencia comunitaria que no se traduce en el simple uso de una habitación, sino que conlleva factores determinantes en la convivencia. Como lo son los intereses comunes de los propietarios en el buen mantenimiento del multifamiliar, una administración eficaz, un presupuesto que se ejecute racional y verazmente, una defensa contra toda clase de perturbaciones en el uso y goce de la propiedad, la conservación de las áreas comunes, las fuentes de rentabilidad para reducir costos de mantenimiento, etc.

El conocimiento del reglamento

Para que ese modo de vivir sea positivo no solo nos debemos preocupar de lo ya dicho, si no de saber que normas rigen este sistema de la propiedad horizontal, desde el conocimiento del reglamento de copropiedad, para poder actuar, censurar y aprobar, hasta las varias disposiciones del orden legal que regulan la materia. La ignorancia de todo esto es lo que crea conflictos a veces insolubles. No debe olvidarse que la ignorancia de la Ley no justifica su desobedecimiento. La inobservancia de los preceptos legales y reglamentarios, alegando su desconocimiento, no es excusa para no atender las obligaciones que entraña la vida en una comunidad de este tipo.

Lo más frecuente es que la persona hace la negociación firma una escritura de compraventa, cancela los valores exigidos, financia los saldos, registra el instrumento público, suscribe una hipoteca, pero no se toma el trabajo de leer las normas vigentes para la propiedad horizontal.

Cuotas, buen uso de la habitación

Caso típico de problemas dentro del sistema de propiedad horizontal es el rechazo a pagar las cuotas de mantenimiento, con el argumento de que “yo compre el apartamento, no el edificio o el conjunto”. O cuando el propietario alquila la vivienda para el uso indebido de la misma, prohibido en el reglamento, y sostiene que puede hacer lo que le venga en gana con su propiedad.

En la copropiedad se cambian las reglas de juego, para quien está acostumbrado a hacer vida independiente con casa de habitación propia, por que ya no puede en todo caso le es muy difícil, aislarse de la vecindad y despreocuparse de los intereses comunes que lo atan a los demás copropietarios.

Debe agregarse además el criterio de buena vecindad que debe primar, por el mismo hecho de la convivencia y las relaciones sociales que se establecen, que vigorizan el espíritu de asociación y el sentido de la solidaridad, hoy tan necesario en Colombia.

CONJUNTO RESIDENCIAL xxxxxxxx

MANUAL DE CONVIVENCIA

2003

El Consejo de Administración del Conjunto Residencial XXXXXXXX en uso de las facultades que le otorga la Ley 675 de 2001, el Decreto Reglamentario 1380 de 2002 y el Reglamento de Propiedad Horizontal en sus artículos 1º y siguientes, crea el presente Manual de Convivencia que tiene como objeto garantizar los derechos y deberes de todos los residentes del Conjunto Residencial Toscana a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Este manual fue aprobado en la asamblea del 27 de Enero de 2003 según consta en el acta No. 12 correspondiente. Este Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

CAPITULO I

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 1º Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enumerados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art.2º Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Art.3º El propietario o quien lo represente o sustituya, dará uso y dispondrá del inmueble con las personas que desee, garantizando el buen comportamiento, para que no perturben la tranquilidad de los integrantes de la copropiedad.

Art.4º Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencias de construcción.

Art.5º Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme al artículo 63 del código civil que se refiere a “es falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

Art.6º Todo Residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previo cumplimiento del procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal (Art. 79) y en lo dispuesto en el presente manual de convivencia. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita y del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Manual.

Art. 7º La Administración le hará entrega a cada propietario de un ejemplar de Manual de Convivencia y se dejara constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios, cada propietario se hará responsable de la entrega del Manual ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamiento o quien haga sus veces. (Se recomienda que este Manual haga parte del contrato de arrendamiento).

Art. 8º Los principios de sana convivencia sobre los límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con la educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia. Si las infraestructuras anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción de querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando una o más casas reporten el incidente.

CAPITULO II

DE LOS PAQUEADEROS

Art.9º Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores y/o usuarios de las unidades privadas conforme a la asignación y/o propiedad de los mismos. Por lo que cada propietario debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad sin excepción.

Art.10º El personal de vigilancia no podrá permitir la utilización de parqueaderos diferentes a los suyos sin autorización expresa de su propietario y la orden de la Administración.

Art.11º Se prohíbe a los titulares y/o propietarios de parqueaderos el arriendo o cesión a cualquier titulo de estos a personas que no sean propietarios y/o arrendatarios de unidades del Conjunto Residencial Toscana.

Art.12º En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar la zona de parqueos como zonas de juegos infantiles.

Art.13º Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, salvo los casos que sea necesaria la intervención de la grúa para ser trasladado a sitios especializados.

Art.14º Queda terminantemente prohibido realizar lavado de vehículos dentro de la copropiedad.

Art. 15º Se deberán corregir en forma oportuna las fugas de aceite y/o combustible de los vehículos que afecten la estética o pongan en peligro la integridad de los residentes.

Art. 16º Se amonestara por primera vez a los propietarios de los vehículos automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicaran las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art. 17º El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso, atenten contra el aseo y presentación de zonas comunes.

Art. 18º Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas. Igualmente a la zona de parqueo no podrán ingresar vehículos que superen los 2.15 metros de altura.
Nota: Se establece como excepción a esta prohibición el hecho necesario de efectuar los trasteos

Art. 19º Queda prohibido sobrepasar los límites de la zona de estacionamiento al parquear, por lo que se debe respetar las demarcaciones establecidas.

Art. 20º Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración, con excepción de fuerza mayor o en caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. Su incumplimiento generará sanción pecuniaria de acuerdo a este manual.

Art. 21º El Copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo se prohibirá su acceso.

Art. 22º Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de alguna naturaleza tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros etc. Y en especial materiales inflamables y explosivos.

Art. 23º Todo vehículo debe permanecer cerrado y con las debidas medidas de seguridad, en lo posible no dejando paquetes a la vista en su interior.

Art. 24º Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien y según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito y a la empresa aseguradora.

Art. 25º Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes por parte de residentes quienes deben utilizar los parqueaderos asignados a cada unidad y respetar el uso establecido para estos parqueaderos. En caso de que los residentes infrinjan la norma se cobrará al propietario de la casa y/o arrendador infractor una sanción equivalente a Veinte Mil Pesos (\$20.000.00) cada noche que utilicen el parqueadero de visitantes; este valor se ajustará anualmente teniendo en cuenta el IPC.

En el caso de ser utilizado frecuentemente el parqueadero de visitantes por algún familiar que visite por algún tiempo al propietario se debe informar con la debida antelación a la Administración el nombre, identificación, número de placa del vehículo y el tiempo el cual en ningún caso debe ser superior a seis (6) días.

De igual forma se prohíbe la asignación y cambio de destinación de los parqueaderos de visitantes sin la debida aprobación en Asamblea General de Propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios se deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito, pero en todo caso debe advertirse de ello a la Administración.

CAPITULO III

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Art. 26º Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee cambiar de residencia para poder realizar la mudanza deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto de Administración, tanto en cuotas ordinarias como extraordinarias, así como las multas.

Art. 27º Toda mudanza deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de tres (3) días hábiles y presentar antes de efectuarlo el Paz y Salvo expedido por la Administración.

Art. 28º La entrada y salida de trasteos sólo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. de Lunes a Viernes .Los Sábados de 8:00 A.M. a 2:00 P.M. Queda prohibido realizar trasteos los Domingos y días Festivos.

Art. 29º Al realizar el trasteo o ingreso de muebles el propietario o arrendatario será responsable de los daños que genere a los bienes comunes o privados.

CAPITULO IV

DE LAS REUNIONES EN LAS AREAS COMUNES

Art. 30º Quedan prohibidas las reuniones en los parqueaderos, pasillos, parque infantil y recepción.

Art.31º Se debe tener un comportamiento intachable en áreas comunes.

Art. 32º Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes con excepción del Salón Comunal.

Art. 33º Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como recepción, gimnasio, salón de juegos, parqueaderos, cancha deportiva, parque infantil, para tal fin se colocaran los respectivos avisos que así lo anuncien.

CAPITULO V

DE LAS REUNIONES EN LAS AREAS PRIVADAS

Art. 34º Todos los residentes están en libertad de llevar a cabo reuniones sociales en sus unidades de vivienda siempre y cuando no se realicen con música en vivo (orquestas, grupos musicales) que requieran micrófonos y/o amplificadores lo cual produce incomodidad para los vecinos.

Art. 35º Las reuniones e pueden realizar hasta la hora que se desee siempre y cuando después de las 12:00 P.M. el volumen de la reunión sea bajo y no perturbe la tranquilidad de los demás residentes.

Art. 36º Los residentes deben procurar tener en cuenta que los gritos y todos los ruidos que se hagan dentro de la unidad residencial como martillar, utilizar los cito fonos internos a grandes volúmenes, caminar, trotar en pisos de madera molesta a los vecinos.

CAPITULO VI

ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

Art. 37º Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar, paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas. Techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basuras, colillas de cigarrillo y queda prohibido en forma expresa dejar bolsas o cajas con basura en las puertas y otros lugares diferentes al sitio indicado para ello.

Art. 38º Las basuras deben introducirse en bolsas de polietileno y/o destinadas al reciclaje debidamente selladas depositándolas en el lugar indicado es decir el cuarto de basuras en forma adecuada. No se deben dejar cajas de cartón u objetos de vidrio frente a cada unidad residencial o en áreas comunes, ni arrojarlas en el sitio de recolección de basuras, para efectos del vidrio se encuentra instalado un recipiente para tal fin.

Art. 39º El horario para arrojar basuras en el sitio indicado para ello es de 7:00 A.M. a las 9:00 P.M. Sin embargo este horario es susceptible de ser modificado por la Administración.

Art. 40º No se podrá dar uso diferente al ordenado en el reglamento de propiedad horizontal en las zonas comunes de forma temporal o permanente.

Art. 41º El mantenimiento de las zonas comunes (jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es a cargo de la administración, existiendo el compromiso y responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras a dichas áreas.,

Art. 42º No se podrá colgar prendas o cualquier otro elemento en ventanas y otros sitios, o mantener cajas u otros objetos que vayan en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo no se deben colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el reglamento de propiedad horizontal.

Art. 42º No está permitido poner avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso principales o las del gimnasio, salón de juegos o entrada al salón comunal o en las carteleras comunes exceptuando cuando la unidad de vivienda se esté promocionando para alquiler o venta y con la anuencia de la administración. Cualquier aviso de interés general se tendrá que fijar en la cartelera comunal.

CAPITULO VII

ANIMALES DOMESTICOS

Art. 43º La tenencia de animales domésticos estará regulada en concordancia con el código nacional y distrital de policía, por lo tanto, requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario de alimentos y custodia sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas y en general, o para el propio animal.

Art. 44º La falta de higiene producto de la tenencia de perros, gatos, aves y otros animales en áreas comunes así como también la interrupción de la tranquilidad y la seguridad de los residentes, serán objeto de multa de entre veinte mil (\$ 20.000) y cien mil (\$100.000) pesos. En caso de molestias reportadas a la administración y/o reincidencia del infractor, es deber de dicho órgano administrativo entablar las acciones establecidas en el reglamento y en las normas legales pertinentes.

Art. 45º Todo propietario o tenedor de animal doméstico se hace responsable de los daños o lesiones que puedan ocasionar los mismos. De igual forma se compromete a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida por las autoridades distritales competentes existiendo el compromiso de aportar a la administración el correspondiente certificado de sanidad.

Art. 46º Dado su alto nivel de peligrosidad se prohíbe la tenencia dentro del conjunto residencial de ejemplares caninos de las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas. Igualmente, se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos.

Art. 47º En las zonas comunes del conjunto residencial los animales domésticos deberán ir sujetos por medio de trailla y con las debidas precauciones de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su artículo 2-108B y demás normas legales vigentes.

Art. 48º En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase el dueño o tenedor deberá limpiar y lavar la zona afectada inclusive si es orina. Si el propietario o persona que lleve la mascota no recoge los excrementos a título de resarcimiento por el perjuicio ocasionado toda vez que conlleva trabajo adicional de limpieza será sancionado con una multa de cincuenta mil pesos (\$50.000).

Art. 49º Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento por las zonas aledañas al conjunto.

Art. 50º Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado antirrábico.-

Art. 51º Se prohíbe la entrada de mascotas al salón comunal, gimnasio, parque infantil, cancha deportiva y salón de juegos, y para salir a la calle deben hacerlo por las puertas peatonales.

Art. 52º Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia por lo cual siempre deberán estar bajo el cuidado del tenedor.

Art. 53º El tenedor de mascota debe velar porque esta no perturbe a los demás residentes y por lo tanto debe tomar las medidas que considere pertinentes para garantizar el cumplimiento de la medida.

Art. 54º Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

CAPITULO VIII

DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS

Art. 55º El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

Art. 56º El horario para adelantar reparación locativa será de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. de lunes a viernes y de 8:00 A.M a 1:00 P.M los sábados. PARAGRAFO PRIMERO. Para realizar obras locativas se requiere una comunicación por escrito dirigida a la administración informando la clase de obra, duración de la misma, y datos personales de los obreros. PARAGRAFO SEGUNDO. Los desperdicios de obra deberán recogerse y será responsabilidad del propietario sacarlos del conjunto.

Art. 57º La persona que efectúe la obra responderá por los daños que causare a la vecindad y a las diferentes áreas comunes durante el tiempo de la obra.

CAPITULO IX

DEL SALON COMUNAL

Art. 58º El salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad previa solicitud escrita con ocho días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social. PARAGRAFO.

Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón comunal. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario la asignación se hará por orden de solicitud. En caso de que un propietario lo separe y no cancele la reserva cuatro días antes del evento la administración entenderá que si lo van a utilizar y por lo tanto deberá cancelar el monto del alquiler.

Art. 59º El propietario tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la administración al entregar el salón.

Art.60º El propietario tenedor o usuario deberá suscribir compromiso de reparación de los daños que ocasionare por una suma equivalente a medio salario mínimo legal vigente para ser utilizado en la reparación de los daños si estos se ocasionaron.

Art. 61º El horario de uso del salón comunal será el siguiente: Domingo a Jueves de 8:00 A.M. a 11:00 P.M. – Domingo (si el lunes es festivo) hasta la 1:00 A.M.- Viernes y sábados de 9:00 A.M. a 2:00 A.M.

Art .62º Para hacer uso del salón comunal se deberá cancelar mediante consignación efectuada en la cuenta de ahorros del conjunto con la misma anticipación de la reserva un monto correspondiente a Ochenta Mil Pesos (\$80.000.00) los cuales se ajustarán en adelante anualmente de acuerdo al aumento del salario mínimo legal vigente y el comprobante de esta debe ser presentado a la administración en el momento de la entrega de las llaves del mismo.

Art 63º No se permite el uso de amplificadores, parlantes ni equipos de sonidos con volumen que perturben la tranquilidad tanto de los residentes como de los vecinos. Cuando sea necesario hacer uso de estos elementos el volumen debe ser moderado.

Art 64º Está prohibido que las personas que asistan a una reunión en el salón comunal utilicen cualquier otra área de zonas comunes como recepción, plazoleta del parqueadero de visitantes etc. para fumar ingerir bebidas alcohólicas o gritar. El residente o propietario se compromete a que estas normas se cumplan mediante acta de compromiso que firmará al momento de recibir el salón. Las irregularidades que se presenten en el cumplimiento de las obligaciones adquiridas para utilizar las zonas comunes serán tenidas en cuenta para negar las futuras solicitudes de este servicio.

Art. 65º Aceptada la solicitud para el uso del Salón social, solo se entenderá como reservada esta área, mediante el pago del alquiler y del depósito de daños aprobado por la asamblea o el Consejo de Administración. Los dineros dados en depósito se restituirán al depositante, únicamente en el caso que la Administración reciba a entera satisfacción el salón, los muebles y demás elementos suministrados. Se recibirá el salón con base en el inventario de entrega, entendiéndose que la entrega y recibo se harán en perfecto estado de aseo e higiene en general.

Art. 66º No se autoriza el alquiler del salón social para eventos de contribución.

Art. 67º Todo propietario o residente esta obligado a pasar a la Administración con anticipación, la lista completa de sus invitados, a fin de garantizar el control de las personas invitadas en la portería. De lo contrario, el día y hora de la reunión deberá estar presente en la portería para la respectiva autorización de ingreso de los invitados.

Art. 68º El residente que haya solicitado el salón debe garantizar que sus invitados permanezcan dentro del mismo y no en las zonas comunes del Conjunto, tales como pasillos, parqueaderos, o cancha múltiple durante la reunión y al finalizar esta.

CAPITULO X

DEL GIMNASIO

Art. 69º Para el uso del gimnasio se debe vestir ropa deportiva, zapatos tenis.

Art. 70º El horario del uso del gimnasio será de 6:00 A.M. a 9:00 A.M. y de 6:00 P.M. a 10 P.M. de lunes a viernes y sábado y domingo de 8:00 A.M. a 12:00 M, y se contará con la presencia del instructor cuando se determine contratarlo.

Art. 71º Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

Art. 72º Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivamente.

Art. 73º Está prohibido fumar en cualquier área del gimnasio.

Art. 74º Está prohibido el ingreso a menores de edad.

Art. 75º Cualquier daño ocasionado por el mal uso de los equipos o pérdida de cualquier elemento del gimnasio, será responsabilidad del usuario.

Art. 76º Está prohibido el ingreso de alimentos, con excepción de bebidas no alcohólicas, siempre y cuando estén en envase plástico.

Art. 77º Se recomienda no llevar al gimnasio: joyas, objetos de valor. La administración no se responsabiliza por pérdida o daño de cualquier objeto personal.

Art. 78º Todo usuario del gimnasio es responsable de efectuarse las revisiones médicas necesarias para conocer su condición física y las limitaciones que deba tener en cuenta, las cuales debe comunicarse al instructor cuando lo haya. Por lo anterior, cada usuario se hace responsable de los efectos que el ejercicio que practique pueda causar en su salud.

CAPITULO XI

DEL PARQUE INFANTIL

Art. 79º El uso de éste parque es para jóvenes hasta 10 años de edad.

Art. 80º Esta permitido el uso de triciclos en niños hasta cinco años.

Art. 81º Está prohibido consumir licor, colocar música a todo volumen, gritar o hablar de una forma grosera, puesto que esto mortifica a las demás personas.

Art. 82º Las mascotas no deben permanecer en los lugares destinados a los juegos para los niños.

Art. 83º Esta zona debe permanecer aseada, para lo cual se ubicarán dos basureros a cada lado del parque.

Art. 84º Está prohibido jugar con balones en este lugar.

CAPITULO XII

DE LA CANCHA MULTIPLE

Art. 85º Este sitio está adecuado para el juego de balón en las diferentes modalidades y los usuarios velarán por el buen uso y mantenimiento de ella.

Art. 86º El horario establecido para su uso será el siguiente: De lunes a viernes de 9:00 A.M. a 7:00 P.M. Sábados, domingos y festivos de 8:00 A.M a 8:00 P.M.

CAPITULO XIII

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.

Art. 87º El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- * Las personas que puedan entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- * Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- * Los hijos menores de los residentes no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal de los padres.
- * Todas las empleadas de servicio doméstico deben ser registradas en la recepción tanto al ingreso como a la salida y serán anunciadas a las respectivas casas a excepción de las que por comunicación escrita por parte del propietario no lo consideren necesario y autorice su ingreso en forma permanente.
- * Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser revisadas al momento de la salida.
- * Las empleadas domesticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- * Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores, o usuarios, mientras no sean autorizados al igual que no pueden ingresar a las casas de los residentes salvo que el propietario los autorice.
- * El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad deben ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben tratar con igual respeto al citado personal.
- * El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad. Todo retiro del puesto por causa mayor debe ser informado a la coordinación de vigilancia del turno respectivo y/o a la administración.
- * El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a las casas.

- * El personal de vigilancia no podrá enseñar las casas para venta o arriendo.
- * El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente hacer entrega al destinatario.
- * Por ningún motivo les está permitido leer, o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la misma, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes
- * Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- * En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
- * El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- * Queda estrictamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los propietarios y/o residentes.
- * El personal de vigilancia está autorizado para solicitar en forma amable y respetuosa a los propietarios y/o residentes el cumplimiento del manual de convivencia. De las irregularidades que se presenten deberá dejar constancia en el libro correspondiente, indicando los hechos e identificación de los propietarios y/o residentes al igual que la casa a que pertenecen.
- * El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteo debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente al establecido. En los casos de incumplimiento de lo aquí estipulado, deberá dar comunicación inmediata a la administración.
- * El ingreso de taxis al conjunto para recoger o dejar residentes y/o propietarios, está restringido y solo se autorizan su ingreso por el personal de vigilancia en caso de extrema urgencia y en especial para aquellas personas que por su edad, condición física requieran de un trato preferencial. En este evento, el personal de vigilancia debe tomar las medidas necesarias, que garanticen la seguridad del conjunto y sus residentes.

Art. 88º Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá en la entrada de éste recibir la ficha con el número correspondiente y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Además los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para garantizar la seguridad.

Art. 89º Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse en la recepción y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizada su entrada, deberá entregar un documento con su nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes siempre que haya sitio disponible.

Art. 90º El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitante que ingrese y salga del conjunto, dejando constancia de elementos ingresados o circunstancias especiales del vehículo.

Art. 91º Se prohíbe toda actividad comercial dentro del conjunto y el acceso a vendedores ambulantes, repartidores de prensa escrita, suscripciones quienes entregarán estos en la portería

Art. 92º Se prohíbe el ingreso de vehículos de tracción animal, vehículos de servicio escolar y vehículo de carga salvo que sea para mudanza.

Art. 93º Queda prohibida toda actividad ilícita entre otras la pornografía, venta de bebidas embriagantes, sustancias sicotrópicas, alucinógenos, videos, cintas, revistas, que pongan en peligro la vida sana dela comunidad. Cualquier residente del conjunto que tenga conocimiento está autorizado para informar en forma inmediata a la administración para ejecutar las acciones que el caso amerite.

CAPITULO XIV

DE LOS NIÑOS Y JOVENES

Art. 94º Es responsabilidad de los adultos estar pendientes de ubicar en el sitio correspondiente los objetos de juego (bicicletas, triciclos, patines, patinetas, carros de batería, muñecos, etc.) de los menores. La administración no responde por hurto de los mismos.

Art. 95º La administración no responde por objetos de juego dejados en áreas comunes.

Art. 96º Todo objeto dejado por los niños en las áreas comunes será recogido y solamente devuelto a sus padres bajo acta firmada.

Art. 97º En periodo de vacaciones hay que respetar y no atentar contra la tranquilidad de los demás residentes por lo tanto los juegos que generan ruidos perturbante tendrán un horario estipulado hasta 9:00 PM entre semana y 10:00PM los fines de semana, con excepción de las ocasiones en que se celebren festividades que comprometan a todos los residentes como la noche de los niños y las celebraciones de fin de año.

Art. 98º JARDINES Y PARQUE INFANTIL: las jardineras son bienes comunes, forman parte del ornato del conjunto y upo lo tanto hay que cuidarlas, no son para caminar sobre los bordes de las mismas ya que corre el riesgo de pisar las plantas. Los juegos que conforman el parque infantil, solo podrán ser utilizados por todos los niños residentes y sus invitados, siempre y cuando sean menores de doce (12) años.

Art. 99º ACTIVIDADES, JUEGOS Y RECREACION: Es responsabilidad de los padres de familia que instruyan a sus hijos para que tomen las precauciones necesarias al jugar en parqueaderos y zonas de circulación de vehículos. La circulación de bicicletas, triciclos y demás vehículos infantiles, esta prohibida en todos los jardines y zonas verdes del conjunto. Dentro del Conjunto no se podrá realizar ningún tipo de competencia deportiva y los padres deberán velar porque se cumpla por parte de sus hijos. PARAGRAFO: Las actividades recreativas o festivas que busquen congrega a los residentes, niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser coordinadas y supervisadas por la administración del conjunto o por el comité delegado para tal efecto.

Art. 100 El conjunto es residencial, su uso es habitacional. Las paredes y muros son bienes comunes de la copropiedad y están prohibidos los grafitis o placas.

Art. 101 Las canecas ubicadas en las zonas comunales son para depositar los envases, el consumo de alimentos que tengan envoltura o bebidas en envases desechables deben ser depositados en las mismas y no se puede depositar desperdicios orgánicos.

Art. 102 Los vigilantes están autorizados para hacer cumplir a cabalidad las normas anteriores, guardando el respeto y la consideración que los niños, jóvenes y adultos merecen, así como también, se debe guardar respeto y consideración con los vigilantes y con la administración del Conjunto.

Art. 103 Durante las festividades de fin de año o en cualquier fecha queda prohibido la quema de pólvora dentro del conjunto

Art. 104 No será permitido dentro del conjunto bajo ninguna circunstancia, las fogatas, quema de llantas, de papeles, uso de elementos y sustancias químicas y/o combustibles y demás juegos que pongan en peligro la seguridad del Conjunto y sus habitantes.

Art. 105 Queda terminantemente prohibido el ingerir bebidas embriagantes en zonas exteriores. Las zonas comunes no son sitios para reuniones o tertulias que afecten la tranquilidad de los demás residentes, igualmente no se dejaran en ellas botellas de trago, latas de cerveza o gaseosa u otro tipo de envases, colillas de cigarrillo, etc....,

Art. 106 El trato entre los niños y niñas, jóvenes y jovencitas debe ser respetuoso y no utilizar palabras soeces, igualmente se debe evitar los juegos bruscos que puedan ocasionar lesiones lamentables. Se debe respetar a los mayores de edad y en los accesos comunes ceder el paso y tener cuidado con los juguetes y objetos tirados en los sitios de locomoción.

CAPITULO XV

DE LOS DEUDORES MOROSOS

Art. 107 Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del conjunto residencial, acorde con la Ley 675 de 2001 y con el reglamento de propiedad horizontal. Se considerará moroso quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar y pasará a cobro jurídico.

CAPITULO XVI

DE LAS FALTAS

a). CONTRA LOS BIENES COMUNES

Art. 108 Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc. de la copropiedad. PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros salvo los que determine o fije la administración.

Art. 109 Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas a embellecimiento de la copropiedad.

Art. 110 Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

Art. 111 Se atenderá de forma inmediata cualquier solicitud realizada por daños ocasionados en áreas comunes o en otra casa.

b) CONTRA LA SEGURIDAD.

Art. 112 Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente con la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal).

Art. 113 Los propietarios y residentes no deben encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

Art. 114 Los propietarios y residentes no deben dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la administración, o utilizarlos en los trasteos, realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos están cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XVII

SOBRE LAS SANCIONES

Art. 115 Para la aplicación de las sanciones por incumplimiento tanto de obligaciones pecuniarias como no pecuniarias y lo establecido en este manual de convivencia, Se aplicará lo definido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente en lo concerniente al Artículo 85 (de las sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias), Artículo 86 (Imposición de sanciones), Artículo 87 (Del consejo de administración y su deber de imponer sanciones) y Artículo 88 (Determinación de la infracción o falta y monto de sanciones).

Art. 116 La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal y al reglamento de convivencia merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Infracción por incumplimiento del reglamento: conlleva la aplicación de una multa equivalente al cien por ciento (100%) de la cuota de Administración vigente.
 - Multa por inasistencia a Asamblea General: La inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de Administración vigente.
 - Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
 - Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- Se consideran conductas de menor gravedad las siguientes:
1. Todo acto de perturbación del derecho a la tranquilidad de los residentes del conjunto, tales como fiestas ruidosas, escándalos, entre otros, golpes y estruendos con las puertas de ingreso a cada apartamento, utilización de medios mecánicos y electrónicos de amplificación de sonidos de mas decibels de los permitidos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Policía de Bogotá tales como pitos vehiculares, altos parlantes, equipos de sonido, televisores, instrumentos musicales.
 2. Lanzar insultos y palabras ofensivas a los residentes, visitantes, al personal administrativo, celadores, personal de servicios generales, etc. PARAGRAFO: Si la conducta señalada en el presente literal se ejerce contra los miembros del Comité de Convivencia, durante la celebración de las audiencias respectivas, la conducta se tendrá como agravada.
 3. Causar daños a los bienes de uso común, ejecutados de forma intencional; por imprudencia o por negligencia.

4. La tenencia y deposito, bien sea en zonas de uso común o de dominio privado de sustancias psicotrópicas o alucinógenas no permitidas por la ley.
 5. El uso indebido, abusivo y sin autorización de bienes de uso común se consideran como circunstancias de agravación, si con ellos se le causan daños a los equipos o lesiones a los residentes.
 6. La tenencia y depósito, en las zonas de uso común o de dominio privado, la pólvora o demás sustancias explosivas y peligrosas tales como gasolina, bencina, nitroglicerina.
 7. La tenencia y depósito, en las zonas de uso común de armas de fuego.
 8. La tenencia y depósito, de sustancias en descomposición que provoque olores fétidos y nauseabundos al exterior de su unidad de dominio privado.
 9. Mantener dentro de la unidad privada, mascotas sin los debidos cuidados de aseo y mantenimiento de las mismas o sin respectivo certificado de vacunación.
 10. Sacar mascotas a hacer necesidades fisiológicas, dentro del conjunto o bienes de uso común.
 11. Botar al piso basuras y papeles o cualquier otro elemento que desmejore la presentación y aseo de las zonas comunes.
 12. Lanzar desde las ventanas, objetos peligrosos tales como pólvora, piedras, vidrios, basuras en general, colillas y otros desperdicios, entro otros, que atenten contra la seguridad o produzcan deterioro de los bienes tanto comunes como de propiedad privada y contra la integridad personal.
 13. El contrabando de servicios públicos domiciliarios, si para la comisión de esta conducta se utilizaren elementos que requieran un montaje, tales como tubos, cables, entre otros, se tendrá como circunstancia de agravante y será obligación de la administración comunicar la situación a la empresa pública del caso a quien resulte perjudicado por la acción.
 14. Dar al inmueble de su propiedad o permitir a sus residentes a cualquier titulo, uso diferente a la de residencia familiar. La destinación diferente será sancionada, si pasan dos (2) meses a partir de la fecha en la que la administración le informe por escrito al propietario sobre el uso diferente por parte de sus residentes, este no tomara las medidas necesarias para que el residente cese en la violación, igualmente será sancionado.
 15. Reparar los daños que se ocasionen a bienes ajenos y/o personas, bien sea por accidente o por negligencia o descuido del propietario a sus residentes, dentro del plazo fijado por la administración, el cual será determinado de conformidad con la gravedad del daño establecido, prudentemente el tiempo que dure la reparación del mismo siempre y cuando la conducta no constituya delito, en cuyo caso se debe denunciar ante la autoridad competente.
- Procedimiento para la imposición de sanciones:
- A. Por conductas de menor gravedad.
 1. Primera falta: llamado de atención por escrito al infractor de la norma.
 2. Segunda Falta: llamado de atención por escrito y fijación de la comunicación en la cartelera del Conjunto.
 3. Tercera Falta sobre la misma infracción: sanción del 100% de la cuota de administración vigente.

B. Por conductas graves:

1. El administrador o el Comité de Convivencia serán las personas que reciban la queja o quejas de quienes como residentes o visitantes, quieran comunicar alguna anomalía sobre la conducta de las personas cubiertas por la normatividad del presente reglamento.
2. El administrador, transcribirá la queja y la formulara por escrito ante el Consejo de Administración, el Consejo decidirá si abre averiguación y en caso afirmativo correrá traslado de los cargos dentro de los 5 días siguientes a la formulación de la queja al presunto infractor o al residente de quien dependa el infractor, para que de contestación.
3. El término para dar respuesta a los cargos será de 10 días a partir de la notificación.
4. Contestado el traslado de cargos formulado por el consejo de administración dentro del término de 10 días, practicarán las pruebas que las partes hubieren solicitado o que de oficio se determine.
5. Vencida esta instancia probatoria y una vez efectuada la valoración del acerbo, el consejo de administración dictará la decisión correspondiente; la cual será comunicada a las partes por escrito dentro de los 3 días hábiles siguientes.
6. Las partes contarán con un término de 5 días hábiles, para interponer recursos de reposición ante el mismo consejo de administración el cual contará con el término de 10 días para resolverlo. La decisión que sobre el recurso se adopte se procederá a notificar a las partes sin que contra esta proceda recurso alguno.
7. El administrador será el encargado de hacer efectiva la sanción.

Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- Se enviara una carta por parte de la administración, solicitando no se cometa la infracción.
- Si hace caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia.
- Comprobación de los hechos mediante la practica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citara a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- El Consejo de Administración con base a lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva, se le facturara en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aun persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
- Si reincide, se interpondrá una querella policiva al propietario o residente infractor.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

CAPITULO XVIII

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Art. 117 Tal como lo establece el reglamento de Propiedad Horizontal, anualmente la asamblea general de propietarios elegirá los miembros del comité de convivencia que estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas que sean propietarios de bienes inmuebles del conjunto, por un período de un (1) año

contado a partir de la fecha de elección. Estos podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos si así lo determina la Asamblea General hasta por tres (3) períodos consecutivos.

Art. 118 Serán funciones del comité de convivencia entre otras las siguientes:

Intentar solucionar los conflictos o controversias que se presenten entre los copropietarios y/o residentes o entre éstos y la administración, que puedan surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial.

Intentar presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Llevar un libro de actas donde se registren los eventos o conflictos, los compromisos de las partes y los arreglos propuestos en cada caso.

Procurar y trabajar por la tranquilidad y la sana convivencia de la comunidad.

Reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias que se presenten.

El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

CAPITULO XIX

VIGENCIA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Art. Único. Este manual rige a partir de la fecha de entrega a los propietarios y/o residentes. Este manual podrá ser modificado en cualquier momento por el Consejo de Administración, según las facultades otorgadas por el Reglamento Interno y la Asamblea General de Propietarios. PARAGRAFO PRIMERO: El presente Manual de Convivencia deroga y deja sin vigencia los anteriormente publicados. PARAGRAFO SEGUNDO. En caso de ser modificado el Manual de Convivencia dichas modificaciones tendrán vigencia a partir del momento que se entreguen a los propietarios y/o residentes.

