



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

MANUAL DE CONVIVENCIA

Marzo de 2017

BOGOTA D.C.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO**

Tabla de Contenido

INTRODUCCION	3
CAPÍTULO 1.....	4
OBJETO Y EXPEDICIÓN	4
Artículo Primero. OBJETO Y DEFINICIONES.	4
Artículo Segundo: EXPEDICIÓN	4
CAPÍTULO 2.....	5
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	5
Artículo Tercero: DERECHOS.	5
Artículo Cuarto: OBLIGACIONES.	6
Artículo Quinto: PROHIBICIONES.....	8
CAPÍTULO 3.....	9
SEGURIDAD	9
Artículo Sexto: LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES:	9
Artículo Séptimo: CONTROL DE VISITAS:	10
Artículo Octavo: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:	10
Artículo Noveno: INGRESO Y SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMESTICOS...10	10
Artículo Décimo: EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES:	10
Artículo Décimo Primero: AUSENCIA TEMPORAL DE RESIDENTES	11
Artículo Décimo Segundo: PORTERIA	11
CAPITULO 4.....	12
CUIDADO Y MANEJO DE BIENES COMUNES	12
Artículo Décimo Tercero: PARQUE INFANTIL Y TERRAZA PEATONAL	12
Artículo Décimo Cuarto: SALÓN COMUNAL.....	12
Artículo Décimo Quinto: GIMNASIO.....	13
Artículo Décimo Sexto: BICICLETERO.....	13
Artículo Décimo Séptimo: PUNTOS FIJOS Y ASCENSORES	14



Artículo Décimo Octavo: PARQUEADEROS.....	14
Artículo Décimo Noveno: PARQUEADEROS DE VISITANTES.	15
CAPITULO 5.....	16
SALUBRIDAD.....	16
Artículo Vigésimo: DEPÓSITO Y SHUTS DE BASURAS.	16
Artículo Vigésimo Primero: ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTETICA DEL CONJUNTO.....	17
Artículo Vigésimo Segundo: TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS.....	18
CAPITULO 6.....	19
TRASTEOS Y MUDANZAS.	19
CAPÍTULO 7.....	19
RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	19
Artículo Vigésimo Tercero: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.	19
Artículo Vigésimo Cuarto: PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	20
Artículo Vigésimo Quinto: PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS.....	20
Artículo Vigésimo Sexto: PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS.....	20
CAPITULO 8.....	21
OTRAS DISPOSICIONES	21
Artículo Vigésimo Séptimo: MULTA POR INASISTENCIA DE LOS RESIDENTES ..	21
Artículo Vigésimo Octavo: SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS	22
Artículo Vigésimo Noveno: INCREMENTO DE CUOTAS ORDINARIAS.	22
Artículo Trigésimo: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE ARTÍCULOS	22
Artículo Trigésimo Primera: VIGENCIA.....	22



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCION

Qué es el manual de convivencia.

Es un instrumento básico y preciso para cambiar y mejorar las relaciones entre las personas que habitan en el CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL. Aquí se hacen observaciones puntuales de algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin atropellar los derechos ajenos. Tales normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal y su objetivo es garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad. Así mismo todo este tiene su origen en principios y propósitos que deben guiar nuestro tener ser y hacer como personas que comparten un mismo lugar para vivir

Es importante reconocer que además de la propiedad privada que ha adquirido el copropietario, existen elementos sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes a todos los propietarios, que por su naturaleza se han llamado áreas comunes.

Dentro de estas se encuentran las áreas sociales comunes que están constituidas por los espacios de acceso y circulación ya sea peatonal y o vehicular, parqueaderos, las de uso social eventual que son utilizadas para actividades recreativas y culturales como el salón comunal, el gimnasio, parque infantil y zonas verdes, instalaciones de servicios públicos, portería, administración y cuartos de basuras.

PRINCIPIOS

- Convivencia: relaciones cotidianas que se dan entre los miembros de una comunidad una vez armonizados los intereses individuales y colectivos, permitiendo resolver si se presentan los conflictos de manera constructiva.
- Respeto a la dignidad humana y a la integridad personal y familiar.
- Solidaridad: disposición de apoyo mutuo.
- Participación: intervención voluntaria de los habitantes en los asuntos del conjunto residencial, aportando acción y pensamiento.
- Sentido de pertenencia: Conciencia y compromiso que implica el cuidado y preocupación por el conjunto en su totalidad.
- Relaciones de vecindad: Interacciones y comportamiento social que tienen quienes viven en un mismo conjunto.
- Seguridad: Sentimiento y certidumbre de tener tranquilidad en el disfrute de los derechos y libertades individuales y colectivas.
- Salubridad pública: se refiere a las condiciones de habitabilidad del conjunto propiciadas de forma voluntaria por sus habitantes, de manera tal que les asegure adecuadas condiciones ecológicas físicas y psicológicas.

La Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO propiedad Horizontal, llevada a cabo el día 4 de Marzo de 2017 considerando particularmente lo expuesto en el artículo 50 (Naturaleza y funciones de la Asamblea General de Propietarios) y el capítulo XV (Solución de conflictos) del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3222 del 26 de marzo del 2003 de la Notaría Veintinueve de Bogotá D.C., resuelve aprobar el manual de convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO en su totalidad cuyo texto es el siguiente:



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

CAPÍTULO 1.

OBJETO Y EXPEDICIÓN

Artículo Primero. OBJETO Y DEFINICIONES.

OBJETO

El objeto del presente Manual es el de establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuario del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.

Igualmente fija pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la Copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del régimen de Propiedad Horizontal de que trate la Ley 675 del año 2001, así como de las normas que lo modifiquen en un futuro mientras no le sean contrarias.

También retoma y desarrolla del Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones para las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

DEFINICIONES

Propietario	Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No Incluye los familiares y amigos de la persona.
Copropietario	Es el mismo propietario o titular del apartamento que forma parte del Conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como Consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes.
Residente	Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento. (esposa, hijos, padres, abuelos).
Tenedor (Arrendatario)	Persona que arrienda el apartamento al propietario. Todos los inquilinos Deben registrarse en la administración.
Visitante	Una persona que visita un apartamento mientras el propietario, inquilino o Invitado está en el apartamento. Todos los visitantes deben ser autorizados en forma escrita o verbal por el residente.
Invitado	Una persona fuera del dueño y el arrendatario que vive en el apartamento sin pagar compensación al propietario. Todos los invitados deben registrarse en la administración.

Artículo Segundo: EXPEDICIÓN.

Este Manual es adoptado por la Asamblea General de copropietarios, de acuerdo con la necesidad actual de la copropiedad de contar con un ESTATUTO INTERNO que regule los aspectos determinados en el artículo precedente, de observancia obligatoria para los copropietarios, arrendatarios y tenedores actuales y futuros del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se haya dividido.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

Las disposiciones de este Manual se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

PARÁGRAFO 1: Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén específicamente contempladas en la Constitución, la Ley, el reglamento de propiedad horizontal y de este manual, serán de conocimiento, discusión, determinación y sanción del Administrador, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, siempre y cuando alteren y vulneren la estabilidad y convivencia del Conjunto. Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento. En principio el Comité de Convivencia asumirá los casos con el fin de dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo a la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones.

PARAGRAFO 2: EL contenido del presente manual de convivencia está circunscrito a las siguientes leyes y normas o a las que en su momento las modifiquen o complementen:

1. Constitución Política de Colombia
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal)
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales)
4. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura No. 13598 del 10 de octubre de 2003, de la Notaria Veintinueve del Círculo de Bogotá)
5. Código de Procedimiento Civil
6. Código Nacional de Policía y Convivencia ley 1801 del 29 de Julio de 2016
7. Las demás normas concordantes.

CAPÍTULO 2.

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo Tercero: DERECHOS.

En un todo las normas del presente manual buscan o propenden que los copropietarios y/o residentes del Conjunto Residencial "El Cedro", puedan:

1. Participar en las diferentes actividades promovidas por los órganos de administración.
2. Ser informados oportunamente de la gestión de los órganos de administración a saber: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador, Comité de convivencia y participar de la fiscalización a través de los órganos de control de la copropiedad como lo es la Revisoría Fiscal.
3. Formular por escrito y/o a través de la página web oficial del conjunto sus quejas, reclamos y sugerencias a los órganos de administración relativos a los servicios comunales y obtener pronta solución de los mismos.
4. Solicitar a los órganos de administración la evaluación y acciones pertinentes frente a los comportamientos de las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la Ley, Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y el Código de Policía, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad. Dicha solicitud deberá realizarse por escrito y con un recuento pormenorizado y debidamente fundamentado de los hechos que dieron lugar a la misma. Ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que la realicen.
5. Utilizar de forma responsable y de manera adecuada el sistema de seguridad establecido por el Conjunto para el ingreso peatonal y vehicular implementado.
6. Tener el Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la Administración del conjunto por el cumplimiento en el pago de los cánones o cuotas de administración, de los servicios comunitarios actualmente existentes en la copropiedad y de los que en el futuro se establezcan.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58

Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

7. Ser visitado por personas no residentes en el Conjunto, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el caso.
8. Realizar obras y/o reparaciones, únicamente en los días y horarios establecidos en el Artículo Quinto Prohibiciones, para tal fin; Toda obra que se ejecute en los apartamentos deberá ser informada a la Administración por escrito con mínimo 3 días de anticipación, indicando la clase de obra que se va a ejecutar incluyendo tiempo y las personas autorizadas para realizar la misma.
9. Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio.
10. Derecho a no ser molestado o recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes.
11. A que le sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación sin la debida planeación y evaluación de posibles detrimentos a la propiedad del o los afectados.
12. Enajenar, grabar, dar en anticresis la unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes de uso exclusivo.
13. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
14. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto. Se podrá intervenir a nombre propio o a nombre de un tercero siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo de acuerdo a las normas establecidas por el Consejo para tal fin.
15. Solicitar a la Administración la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria cuando lo estime conveniente o necesario.
16. Conocer el estado de cuenta de su apartamento, que incluya todos los conceptos relacionados de las expensas pagadas. Y de la situación financiera de la copropiedad.
17. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al Conjunto Residencial El Cedro.

Artículo Cuarto: OBLIGACIONES.

Los propietarios, residentes y tenedores de las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL, además de las obligaciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes:

1. Conocer y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente Manual, así como las elaboradas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, a través de circulares.
2. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente, a capital.
3. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la copropiedad informando a la Administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe en ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
4. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de la empresa de vigilancia, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso y circulación interna de personas y en el cumplimiento de las comunicaciones y órdenes que los vigilantes reciben de la Administración.
5. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, evitando su obstrucción, tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de la citofonía y las cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

6. Cuidar las cañerías, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la rotura de los mismos.
7. En caso de transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la Administración por escrito el nombre y domicilio del nuevo propietario, quien deberá presentar oportunamente el Certificado de Libertad que certifique su dominio. Igualmente, la Administración deberá entregar de forma física o digital el Manual de Convivencia firmando su recibido.
8. Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quién cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario. En especial por las multas derivadas del incumplimiento de las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y de éste Manual.
9. Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización por escrito del copropietario o de la Inmobiliaria encargada de la administración del bien, poniendo en conocimiento de éste a la Administración.
10. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros, se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará de manera inmediata al causante, a ejecutar las acciones necesarias para reparar los daños causados.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para realizar modificaciones permitidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal en sus apartamentos, los propietarios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Informar por escrito a la Administración sobre las reformas a ejecutar.
- Sí se requiere, obtener autorización de la entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen.
- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad de los habitantes del Conjunto o los servicios comunes, ni las fachadas.
- Hacerse responsable de los escombros que resulte de la obra realizada. En ningún caso deberá ser botado por el chut de basuras o dejado en el cuarto del chut o en área común del conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los habitantes, la Administración deberá proceder a su inmediata solución.

11. La Unidad Habitacional sólo podrá ser usada como vivienda familiar.
12. Las instalaciones de TV por cable se realizarán previa autorización de la Administración dentro del horario establecido, en compañía de un representante de la Administración.

PARÁGRAFO: Cualquier daño que se cause por motivo de esta instalación, deberá ser reparado por el dueño del apartamento.

13. Toda clase de instalaciones realizadas por los propietarios en forma personal o a través de entes externos, deberá ser requerida por escrito y el ejecutor responderá por cualquier afectación que ésta cause.
14. Los residentes deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares.
15. Todo propietario del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene la obligación de diligenciar el registro de Propietarios y actualizarlo cuando se presenten cambios. La Administración establecerá mecanismos necesarios para la actualización de este registro.
16. Debe respetarse el número máximo de personas permitidas en los ascensores.
17. Deben cuidarse los jardines y plantas.
18. Todo propietario y/o residente deberá procurar brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Conjunto.

PARAGRAFO: Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, se comunicará por escrito por parte de la Administración, aplicando sí es necesario la multa correspondiente, la cual se verá reflejada en el siguiente recibo de administración y su cancelación será de forma inmediata.



Artículo Quinto: PROHIBICIONES.

Los propietarios de las Unidades Habitacionales, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución Nacional, la Ley 675 de 2001, en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en el Código Nacional de Policía y Convivencia ley 1801 del 29 de Julio de 2016, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el apartamento que ocupe y/o represente:

1. Realizar todo acto que ponga en peligro la seguridad y convivencia del Conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.
2. Arrojar por las ventanas desperdicios, sustancias o cualquier tipo de elemento que atente contra la salubridad, higiene y seguridad del Conjunto y/o sus residentes. Su incumplimiento acarreará sanción, así: Primera infracción, llamado de atención por parte de la Administración. Segunda infracción y sucesivas, se aplicará el cobro de multas por la Administración previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
3. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El propietario o tenedor de la unidad habitacional debe reparar el daño, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
4. Usar áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas.
5. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
6. Colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, prendas de vestir, lencería y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, balcones o áreas de uso común, ya que dan mal aspecto y deslucen el Conjunto.
7. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes como parte de una actividad laboral, recreacional o de negocio. Su incumplimiento acarreará la primera vez, citación al Comité de Convivencia. Reconvención por parte del Administrador la segunda vez y aplicación de multa por la Administración previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración en caso de presentarse una tercera vez.
8. Ingresar al cuarto de bombas, terrazas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de celaduría y similares. Su incumplimiento se sancionará con multa impuesta por la Administración previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración y la correspondiente reparación de los daños que se llegaren a ocasionar.
9. Variar las acometidas internas de la unidad privada, de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, de citófonos, de antena comunal, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en caso de evidente emergencia o calamidad.
10. Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes y que cualquier daño a terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado de inmediato, so pena de cancelar los daños ocasionados y multa definida previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
11. Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción o de reparaciones locativas realizadas dentro de cada apartamento a las áreas comunales. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera del Conjunto. Su incumplimiento se sancionará con una multa impuesta previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
12. Causar molestias a terceros, derivadas de su comportamiento, como la realización de fiestas con música a alto volumen. En los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás. Su incumplimiento determinará citación al Comité de Convivencia para los responsables y el pago de la multa que estime previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58

Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

13. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la Administración, so pena de ser retiradas y la reparación respectiva correrá por cuenta del responsable.
14. Obstruir las áreas comunes, depositando o colocando materiales, mercaderías, muebles, tapetes, materas u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la movilidad y estética del Edificio o su buen aspecto, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario.
15. Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas.
16. Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes o permitir que sus mascotas lo hagan, su incumplimiento será sancionado con la respectiva multa impuesta previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
17. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería y en las áreas comunes, sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos.
18. Realizar trabajos o trasteos entre las 5:00 de la tarde y las 8 de la mañana del día siguiente. Igualmente queda prohibido la realización de trabajos y trasteos los días domingos y festivos.
Estableciéndose como horario de trabajo de 8:00 a.m. a 5:00 de la tarde los días de lunes a viernes y el sábado de 8 a.m. a 12:00 p.m. El incumplimiento a la presente norma acarrea el llamado de atención y comunicación por parte de la Administración, interrupción inmediata de los trabajos y sanción previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
19. Respecto del transporte de material de construcción o de elementos de trasteos tales como electrodomésticos o muebles, no se permitirá cuando se supere la capacidad y peso del máximo establecido por la empresa de ascensores. Los vigilantes de turno deben vigilar que se cumpla esta condición.
20. Utilizar armas de cualquier tipo dentro del conjunto.
21. Introducir o mantener dentro del Edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de sus actividades personales. Materiales inflamables, explosivos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario.
22. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas, etc., en los balcones, ventanas o áreas comunes del Conjunto; escurrir agua o cualquier elemento que pueda caer en unidades habitacionales inferiores, anexas o en cualquier parte del conjunto o de sus vías aledañas.
23. Colocar ropa, traperos, cobijas, manteles, zapatos, etc. En las ventanas del área de lavandería.
24. Colocar macetas u otros objetos en la parte exterior de las ventanas y balcones del Edificio, que afecten la estética y condiciones de seguridad del conjunto.
25. Utilización de los pasillos y zonas comunes para interponer barreras tales como: materas, elementos de decoración o enseres de cualquier tipo que afecten la movilidad y la seguridad de los residentes.
26. Queda prohibido la asignación de parqueaderos frente a cuartos con equipos necesarios para el normal funcionamiento del conjunto tales como: el sistema hidráulico y eléctrico.

CAPÍTULO 3

SEGURIDAD

Para nuestra seguridad todos debemos cooperar para controlar el acceso al edificio. El hecho de registrar a los invitados, a los arrendatarios y de autorizar a todos los visitantes, puede que nos cause incomodidad, pero es la llave para la seguridad de todos.

Artículo Sexto: LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES:

1. El administrador debe llevar un libro de Registro de propietarios y residentes en forma física y/o virtual a través de la WEB del conjunto, basado en el reglamento de propiedad horizontal y que quedará bajo su control y responsabilidad.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

2. En caso de venta o arriendo del apartamento cada propietario o su representante se obliga a comunicar y registrar por escrito la información pertinente al nuevo propietario o inquilino. En caso de que el propietario tenga un visitante temporal (días, semanas, meses) deberá registrarlo en la administración.

Artículo Séptimo: CONTROL DE VISITAS:

1. Todas las visitas, domicilios y contratistas deben ser autorizados por el propietario o residente antes de permitirle su acceso al conjunto y deben identificarse y registrarse en portería.
2. En caso de que falle el sistema de comunicación portería – apartamentos, se permitirá la entrada de visitantes y domicilios al conjunto siempre y cuando vayan acompañados del personal de vigilancia destinado para tal fin.
3. Recomendación: Mantener la mayor seguridad en la puerta de entrada a su apartamento, no dejarla abierta en ningún momento, cuidar celosamente sus llaves, no dejarlas en portería. Los vigilantes tienen terminantemente prohibido guardar llaves o dinero. No abrir su puerta sin antes confirmar quien es, alistar su dinero con anterioridad a la llegada de domicilios.

Artículo Octavo: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

1. El conjunto no asume responsabilidad alguna por pérdida total o parcial de vehículos u objetos dejados dentro de los mismos, así como tampoco asume responsabilidad por los daños ocasionados a los vehículos en las zonas de parqueo. Se recomienda dejarlos con la alarma activada y en lo posible no dejar paquetes o elementos que llamen la atención.
2. El residente que lo desee puede solicitar al vigilante la verificación del estado en que ingrese el automóvil y los objetos de valor que considere deben ser registrados. Reporte que se consignará por escrito. De otra forma, pierde su derecho a reclamaciones posteriores por alguna pérdida de objetos previamente registrados o de daño que se le pueda presentar al automóvil en el parqueadero.
3. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo o moto con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.
4. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público. Solo se permitirá su entrada en casos de extrema necesidad o urgencia.
5. La administración del conjunto no se responsabiliza por vehículos estacionados en las calles aledañas al edificio.

Artículo Noveno: INGRESO Y SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMESTICOS

1. Los porteros están autorizados para revisar la salida de paquetes y maletines al personal de servicio doméstico y personas ajenas a los residentes.
2. No se permitirá la salida de bienes inmuebles, enseres y electrodomésticos sin la autorización escrita del residente dirigida a la administración identificando claramente el objeto.
3. Eventualmente y por medidas de seguridad el Consejo de Administración podrá autorizar a los porteros para revisar elementos que porten los residentes, ya sea en portería o en la rampa vehicular; esta autorización se realizará por escrito y es responsabilidad de la Administración el divulgarla.

Artículo Décimo: EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES:

1. Es obligación de los residentes comunicar a los empleados a su servicio (servicio doméstico, enfermeras, niñeras, etc.) el acatamiento de las disposiciones del presente manual y observar las normas de conducta adecuadas en el conjunto residencial El Cedro.
2. Se debe comunicar por escrito a la administración la contratación y retiro de sus empleados.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

3. El personal de servicio debe registrarse a la entrada y salida del conjunto en el libro destinado para tal fin, anotando su nombre, hora de llegada y salida y el número de apartamento y torre. Para facilitar esta acción la administración proveerá de un carné de identificación a estos empleados previa autorización por escrito del propietario.
4. Se prohíbe en cualquier momento, contratar al personal que trabaje en conjunto residencial El Cedro (aseadoras, todero y vigilantes) para que realicen labores al interior de los apartamentos.
5. Los empleados de los propietarios o residentes no podrán sacar ningún objeto salvo expresa autorización del mismo. El vigilante de Portería está autorizado para requisar de manera respetuosa los bolsos y paquetes que saquen dichas personas, así mismo podrá solicitarle que se retire chaqueta o abrigos gruesos para su revisión. Será responsabilidad del propietario informar a su personal sobre estas disposiciones y permitan que éstos las acepten.

Artículo Décimo Primero: AUSENCIA TEMPORAL DE RESIDENTES

1. Se recomienda que la ausencia temporal prolongada de propietarios o residentes sea informada por escrito a la Administración, indicando el nombre y teléfono de una persona a quien se pueda informar o que incluso pueda entrar al apartamento en caso de emergencia.
2. Se debe asegurar que puertas y ventanas estén bien cerradas al igual que los registros de gas y de agua.
3. En caso de que un residente quiera asignar una persona para retirar su vehículo deberá autorizarlo por escrito a la Administración.
4. Se debe Informar por escrito si la persona encargada del aseo del apartamento puede ingresar y si tiene autorización para sacar objetos del apartamento.

Artículo Décimo Segundo: PORTERIA

Es el puesto principal de operaciones del personal de vigilancia, al igual que en el punto de recepción de correspondencia de los residentes del Conjunto Residencial y control principal de acceso y salida de residentes, invitados y vehículos. Todos los residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

1. El acceso de personas se hará exclusivamente por el acceso peatonal. El acceso por los parqueaderos será únicamente para vehículos, personas en situación de discapacidad y personas con mascotas.
2. Se prohíbe vender o consumir bebidas alcohólicas, narcóticos o psicotrópicos en el Conjunto.
3. Se prohíbe ofrecer y dar remuneraciones, o bebidas alcohólicas al personal de vigilancia.
4. El servicio de vigilancia del conjunto está contratado exclusivamente para cumplir sus funciones y tiene prohibido hacer favores personales en su horario de trabajo.
5. La Administración no se hará responsable por bolsas, dinero, paquetes, llaves de apartamentos, dineros dejados a guardar en la portería. La Administración no responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
6. En el área de recepción sólo debe permanecer el personal de vigilancia.
7. Está prohibida la venta de productos alimenticios o cualquier otro elemento en la portería.
8. Las puertas de ingreso están bajo el control del vigilante y deberán permanecer cerradas.
9. Cada vigilante debe permanecer en el área de trabajo asignada y no reunidos en la portería. En la hora de almuerzo deben turnarse y no hacerlo todos al mismo tiempo para no poner en riesgo el Conjunto.
10. No es función del portero avisar a los apartamentos sobre la llegada de las rutas escolares; solamente se avisará al apartamento por solicitud expresa del personal de la ruta.
11. Toda la correspondencia incluidos revistas, periódicos y recibos de servicios públicos, extractos bancarios y demás paquetes deberán ser recogidos por los residentes en la portería.
12. La administración no responde por objetos dejados en áreas comunes incluyendo la zona de parqueaderos.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

13. El vigilante no debe permitir la salida de niños menores de 12 años o adultos mayores que no estén acompañados por un adulto o haya sido autorizado expresamente por sus padres. Si los padres permiten que sus hijos salgan con la empleada o niñera, deberán autorizarlo por escrito en Portería.

Aviso de Anomalías: En caso de presentarse anomalías o actos contra la seguridad del conjunto, propietarios y/o residentes, personas sospechosas rondando, incendio, escapes de gas o de agua, daño de zonas comunes, juegos o actividades peligrosas, los residentes deben dar aviso inmediato a la Administración, a los vigilantes o a la autoridad competente.

CAPITULO 4

CUIDADO Y MANEJO DE BIENES COMUNES

Artículo Décimo Tercero: PARQUE INFANTIL Y TERRAZA PEATONAL

1. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de 10 años.
2. Queda prohibido practicar cualquier deporte o montar bicicleta, patines, tabla, y demás elementos similares en el corredor de ingreso a las torres. Podrán utilizar la zona verde perimetral, excluyendo el frente del salón comunal. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor.
3. No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. El no acatar esta decisión dará lugar a recoger los elementos que se encuentren en las áreas comunes por parte de la vigilancia y se depositaran en la Administración donde se guardaran y entregaran a un adulto mediante el pago de una sanción estipulada previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
4. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, jardineras, la zona verde perimetral y la terraza peatonal.
5. Todo daño a los elementos del parque infantil será asumido por el propietario del apartamento en el cual los niños habitan o son visitantes.

Artículo Décimo Cuarto: SALÓN COMUNAL

Está a cargo de la Administración y podrá ser prestado a título económico u oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y acorde con la reglamentación dada por el Consejo de Administración, previo la observación de los siguientes requisitos:

1. Solicitar al menos con 8 días de anterioridad y por escrito el uso del salón, indicando fecha, horario y tipo de evento.
2. Recibirlo y entregarlo inventariado.
3. El uso del salón comunal tendrá el carácter de préstamo oneroso. Este alquiler deberá cancelarse con anterioridad al uso, consignando el valor estipulado en la cuenta de recaudo del Conjunto.
4. El salón estará disponible en el siguiente horario: De Domingo a Jueves de 8:00 a.m. a 10:00 p.m.; Viernes, sábados y domingo, sí el lunes siguiente es festivo de 8:00 a.m. a 1:00 a.m del siguiente día. El incumplimiento de este horario acarreará la aplicación de las normas establecidas en el Código de Policía y Convivencia.
5. El valor del alquiler será de 6 SMDLV.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

6. El solicitante deberá hacer un depósito en la Administración correspondiente a 5 SMDLV, sí en la eventualidad que se presenten daños que superen este valor serán asumidos por el propietario de la unidad habitacional y la diferencia será cargada en la siguiente cuenta de cobro de administración. De no presentarse ningún daño el valor se devolverá en su totalidad.
7. Con el fin de controlar el acceso de los invitados, en el momento de recibir el Salón se deberá dejar una lista con el nombre de cada uno de los invitados en la portería.
8. Cuando dos o más personas soliciten el salón para el mismo día, se le alquilará a quien haya efectuado primero la solicitud y realizado la cancelación del mismo.
9. El salón deberá entregarse en las mismas condiciones de aseo en que se recibió.
10. El salón comunal no se prestará con ánimo de lucro para los propietarios o residentes. La Administración podrá utilizarlo para actividades que reporten beneficio para el Conjunto.
11. Todas las personas que asistan a la reunión, estarán bajo la responsabilidad de los organizadores. Los invitados no tienen acceso a las torres de apartamentos.
12. Está prohibido antes, durante y después de las fiestas que los asistentes a las reuniones se salgan a fumar, tomar alcohol, etc. en las áreas comunes.
13. Podrá hacerse uso de los parqueaderos de visitantes según la disponibilidad y asignación dada por la empresa de vigilancia.
14. Sólo se asignará el salón a los propietarios y residentes que estén a Paz y Salvo con la Administración.
15. Se establecen las siguientes prohibiciones:
 - a. Alquilar los salones a no residentes.
 - b. Destinarse a reuniones que perturben la tranquilidad de los residentes, sea por la naturaleza de la reunión, volumen de la música o comportamiento de los asistentes.
 - c. Utilizar los salones para reuniones de tipo político, religioso y fines lucrativos de índole personal.

Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, los vigilantes deberán llamar a la policía.
Se aplicará el Código Nacional de Policía y Convivencia vigente.

16. El uso indebido del salón ocasionará la suspensión del alquiler al infractor por espacio de doce (12) meses. Se deberán pagar los daños ocasionados y será antecedente para futuros préstamos.
17. El Consejo de Administración y el Comité de Convivencia podrán hacer uso del salón bajo su responsabilidad, para realizar conferencias, eventos o reuniones destinados a la comunidad del Conjunto Residencial El Cedro.

Artículo Décimo Quinto: GIMNASIO

1. El gimnasio tendrá el siguiente horario: 5:00 a.m. a 10:00 p.m.
2. Uno de los vigilantes será el encargado de abrir y cerrar la puerta, quien registrará en la minuta el nombre de la persona o personas que van a utilizar el gimnasio, diligenciando los datos requeridos.
3. Por el momento el acceso y uso del gimnasio será libre y no tendrá un costo adicional siempre y cuando se haga buen uso de las máquinas.
4. Todo daño a las instalaciones o máquinas por su mal uso será asumido por el propietario registrado.
5. El usuario que encuentre cualquier elemento olvidado por otra persona deberá entregarlo al vigilante.

Artículo Décimo Sexto: BICICLETERO

1. La Administración conjuntamente con los vigilantes elaboraran un inventario de las bicicletas. Para cada bicicleta existirá una calcomanía y una ficha. Una se adhiere a la bicicleta y la ficha la tendrá el propietario quien la entregará al vigilante en el momento de su retiro.
2. El bicicletero es de uso exclusivo para bicicletas, por lo tanto no se recibirán carritos de motor, triciclos, patinetas, monopatines y otros elementos.



Artículo Décimo Séptimo: PUNTOS FIJOS Y ASCENSORES

1. Los puntos fijos serán usados exclusivamente para el tránsito peatonal para cada uno de los bienes privados.
2. Se prohíbe fumar y permanecer en visita en el hall y escaleras de acceso a los apartamentos.
3. No se puede dejar ni siquiera de manera temporal cajas, bolsas de basura u otros elementos en hall y escaleras de acceso a los apartamentos.
4. No se podrán colocar ningún tipo de elemento de forma permanente o temporal en los puntos fijos, ni en las áreas comunes del conjunto, ya que esto podría afectar la circulación de los residentes del conjunto en cualquier momento y en caso de emergencia.
5. Al utilizar el ascensor se debe tener cuidado de no ensuciar ni dañar el piso, las paredes, los protectores, el techo y los vidrios del mismo por personas y/o mascotas. En caso de emergencia o desperfecto, los residentes deberán avisar a la administración o vigilantes de turno.
6. En caso de estar utilizando el ascensor y quedar atrapado dentro del mismo, no manipule el ascensor, ni intente salir de él. Espere a que llegue el personal de los ascensores que manipule la máquina para que las personas atrapadas puedan salir sin ningún riesgo. No exponga su vida ni la de los demás.
7. Las carteleras del Conjunto físicas y/o virtuales son de uso exclusivo de la Administración, las cuales están destinadas a informar a los residentes del Conjunto y su contenido estará exclusivamente a cargo de la administración del Conjunto.

Artículo Décimo Octavo: PARQUEADEROS.

Todos los residentes, usuarios del servicio de parqueadero se acogerán y se obligarán a respetar las siguientes normas:

1. Los vehículos tanto de propietarios o residentes y visitantes autorizados deben ser estacionados en el parqueadero correspondiente o asignado. El incumplimiento de las normas pertinentes hará responsable al propietario o residente como contraventor directo.
2. Los propietarios o residentes únicamente podrán utilizar el espacio correspondiente a su parqueadero.
3. El vehículo del propietario o residente deberá portar el distintivo que determine la Administración del Conjunto como medida de control e identificación, acorde con el número asignado en la escritura.
4. El residente que cambie de vehículo deberá actualizar los registros informando por escrito a la administración, cancelando el distintivo respectivo. Se entregará un distintivo por cada parqueadero que posea el propietario. En caso de arrendar un parqueadero a otro residente, el propietario de dicho parqueadero deberá cubrir los gastos correspondientes.
5. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo en el acceso al parqueadero o fuera del parqueadero asignado según la escritura y sin afectar a los parqueaderos contiguos. El libre tránsito de vehículos por la zona de circulación, no faculta a ningún usuario para impedir o estorbar la libre circulación.
6. Está totalmente prohibido realizar reparaciones mecánicas y lavado de los vehículos en los parqueaderos o en las zonas comunes.
7. No está permitido el estacionamiento de vehículos de más de 1.25 toneladas.
8. La Administración avisará a los propietarios de los vehículos sobre el derrame o escape de cualquier líquido o fluido proveniente del vehículo. El dueño deberá tomar las medidas pertinentes para hacerlo reparar y deberá limpiar la zona afectada.
9. La circulación dentro de las áreas de parqueo, se hará siempre conservando una velocidad menor a 5 Kilómetros por hora. y se debe circular con las luces del vehículo encendidas.
10. Ningún vehículo o moto interrumpirá la tranquilidad del conjunto utilizando pitos, cornetas, resonadores o similares, a ninguna hora. Los tenedores de vehículos deberán revisar sus alarmas a fin de evitar que se disparen accidentalmente.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

11. Los usuarios de parqueaderos deberán dar un trato respetuoso a los vigilantes y atenderán los requerimientos en cuanto al buen uso de los mismos.
12. Ningún residente podrá ingresar su vehículo con violencia al Conjunto. Si esto ocurre la vigilancia tomará las medidas del caso e informará a la Administración para que imponga las sanciones respectivas. En el evento de incurrir el residente en violación a las normas de tránsito y de convivencia pacífica, la Administración tiene la facultad de acudir a la autoridad competente para solucionar los posibles conflictos que se presenten.
13. Los residentes propietarios de vehículos serán los directos responsables de los daños o perjuicios que causen con su vehículo a otros vehículos, personas o cosas. La vigilancia presentará un informe escrito a la Administración sobre los hechos ocurridos, informará al dueño del vehículo accidentado para que haga los reconocimientos del caso y las reclamaciones respectivas.
14. Los propietarios de parqueaderos que no posean vehículo para su uso, podrán alquilar su parqueadero a un solo vehículo y únicamente a los propietarios del Conjunto Residencial El Cedro. Todo residente que autorice el ingreso de un automotor visitante se hace responsable del mismo, mientras haga uso del parqueadero.
15. Ningún propietario o residente puede estacionar su vehículo en los parqueaderos de visitantes ni en los asignados a personas visitantes en situación de discapacidad.
16. No está permitido el tránsito de niños pequeños sin sus padres o personas responsables, ni que jueguen, monten bicicleta, carritos motorizados, karts, patines y demás elementos similares en los sótanos y rampas de acceso, en caso de accidente los daños que se presenten serán asumidos directamente por los residentes, padres o acudientes del infractor. Adicionalmente el vigilante registrará en la minuta la infracción cometida por el menor.
17. Se recomienda parquear en reverso (posición de salida) ya que en caso de emergencia será más fácil la evacuación.
18. Está prohibido utilizar las zonas de estacionamiento, como depósito o lugar para el almacenamiento de elementos como llantas, repuestos, latas, cajas, herramientas, o cualquier objeto que sea diferente al vehículo, ni combustibles, en caso de accidentes por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.

Artículo Décimo Noveno: PARQUEADEROS DE VISITANTES.

Los parqueaderos para visitantes, son de uso exclusivo para los visitantes ocasionales no permanentes de los propietarios o residentes.

Cuando se trate del ingreso de un visitante en vehículo, el procedimiento es el siguiente:

1. El visitante debe informar al vigilante de la entrada su nombre, el apartamento y el residente a visitar; el vigilante debe anunciar por el citófono al residente la llegada del visitante para que sea autorizado su ingreso en el vehículo. Si existe disponibilidad de parqueo el vigilante de la portería vehicular escribirá esta información en una planilla asignándole una ficha con el número del parqueadero asignado la cual deberá ser colocada en un lugar visible del vehículo. Por ningún motivo el portero permitirá el ingreso de visitantes que no sean autorizados directamente por un residente.
2. En caso de que el residente autorice el ingreso del visitante, y no haya disponibilidad de parqueaderos de visitantes, el vigilante le informará al visitante que debe dejar su vehículo afuera del conjunto, bajo responsabilidad y riesgo del visitante.
3. El vigilante recorridor será informado por radio sobre el parqueadero de visitante asignado y los datos del vehículo para que se asegure que parquee en el sitio asignado en forma correcta y con la ficha de autorización visible.
4. El incumplimiento de las presentes normas por parte de los visitantes generará el correspondiente llamado de atención al residente o propietario de la unidad privada que autorizó el ingreso, bien sea que el conductor del vehículo visitante permanezca o no en dicho apartamento. En casos repetitivos se aplicará el procedimiento sancionatorio establecido en el presente manual.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58

Nit. 830.141.284-0

Bogotá, D.C.

5. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o residentes o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la Asamblea de Propietarios. Si un residente ocupa el parqueadero de visitantes de forma reiterada se hará acreedor a la sanción correspondiente determinada en este manual.
6. Para situaciones extremas debidamente comprobadas por la Administración, ésta podrá autorizar la utilización de un parqueadero de visitante por un máximo de 8 días cancelando el estipendio establecido por el Consejo de Administración para estos casos.
7. Cuando, por motivos excepcionales un residente requiera el uso de un parqueadero de visitante durante periodo limitado de tiempo, máximo de 8 días, deberá solicitar previamente la autorización expresa de la Administración y cancelar la compensación económica establecida para estos casos.
8. Por ningún motivo los parqueaderos de visitantes podrán ser asignados ni utilizados por vehículos de propietarios o residentes,
9. La Asamblea podrá definir un número de parqueaderos para que puedan ser usufructuados por los propietarios acorde con las normas que regulan esta acción. En estos casos se deberá cancelar una compensación económica equivalente a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes, la cual será cobrada con la cuota de administración; estos parqueaderos podrán asignarse máximo por seis meses, y su reasignación corresponderá a un sistema rotativo que facilite la utilización de este servicio por otros propietarios o residentes que lo requieran. El número de parqueaderos asignados será responsabilidad de la Asamblea y su asignación será determinada por el Consejo de Administración por lo que el residente que desee hacer uso de los mismos deberá pasar una solicitud por escrito a la administración, la cual será llevada al Consejo de Administración para su aprobación.
10. Los parqueaderos de visitantes o parqueaderos para visitantes en situación de discapacidad se podrán utilizar libremente durante un tiempo máximo de 12 (doce) horas continuas; si se supera este tiempo se establecerá una compensación económica por cada hora adicional a este tiempo, la cual será establecida por el Consejo de Administración.

RECOMENDACIONES PARA LOS DIAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.)

1. No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora dentro de las instalaciones del Conjunto, ya que pueden generar accidentes y peligros para las personas que habitan en el edificio y sus áreas.
2. Está prohibido encender hogueras en cualquier zona del conjunto y exteriores a éste, como andenes.
3. Las instalaciones navideñas de luces intermitentes, no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el apartamento esté solo, para evitar cortos circuitos y por ende un incendio.
4. Por ningún motivo debe proveerse a los porteros, licores o bebidas embriagantes.
5. Evite dejar su vehículo cargado de paquetes y mercancías frente a la Unidad Residencial, para no ser víctima de un posible robo.

CAPITULO 5

SALUBRIDAD

Artículo Vigésimo: DEPÓSITO Y SHUTS DE BASURAS.

El conjunto cuenta con un depósito de basuras para cada una de las cuatro torres, ubicado en el sótano P, por lo tanto, los residentes deben cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas pequeñas que no superen la capacidad del ducto, debidamente cerradas para evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los ductos.
2. Los materiales reciclables como cartones, empaques de pizza, vidrio, cubetas de huevo, icopores deben llevarse hasta el depósito de basuras y no arrojarse por el ducto.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

3. Nunca dejar la basura en áreas comunes, ni en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal.
4. Todos los propietarios están en la obligación de instruir a las empleadas de servicio sobre las normas de utilización del shut y del depósito de basuras.
5. Atender y seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la administración para obtener beneficios económicos de descuento por parte del servicio de acueducto y alcantarillado.
6. Clasificar los residuos sólidos en la fuente, es decir en su unidad privada, utilizando bolsas separadas, dependiendo de las clases de residuos.
7. El comité ambiental de la copropiedad iniciará la campaña de educación y manejo de residuos y aspectos ambientales.
8. La puerta del depósito debe permanecer cerrada con el pasador pero sin candado.
9. Tanto residentes como aseadoras deben tener precaución de apagar la luz y dejar bien cerradas las llaves de agua en caso de ser utilizadas.

Artículo Vigésimo Primero: ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTETICA DEL CONJUNTO.

Quedan prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto tales como:

1. Arrojar a las cañerías domiciliarias (sanitarios) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, yeso, materiales de construcción, etc. El incumplimiento de esta norma generará una multa de 5 SMDLV, la cual será aplicada al propietario o residente. Además de cubrir el valor de la reparación pertinente.
2. Arrojar papeles y basuras a las zonas comunes o por las ventanas o balcones, incluyendo la franja de control ambiental que queda en la zona posterior del conjunto.
3. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc. so pena de cubrir el valor del daño.
4. Por respeto a la salud y educación de los niños, los fumadores deben abstenerse de fumar en la zona del parque infantil en presencia de estos.
5. Queda totalmente prohibido arrojar colillas en las áreas verdes, parque infantil y demás zonas comunes. También queda prohibido arrojar colillas de cigarrillo desde los balcones y ventanas del conjunto.
6. Queda totalmente prohibido colgar o sacudir ropa, zapatos, toallas, tapetes, etc. en las ventanas y/o balcones del conjunto.
7. No se debe lavar y arrojar el agua sucia o basura por los desagües de balcón para evitar que estos caigan a los pisos de abajo. El incumplimiento de esta norma acarreará una multa de 2 SMDLV.
8. Los propietarios que deseen colocar rejas en las ventanas de su apartamento deben hacerlo de acuerdo a las especificaciones dadas por el Comité de Convivencia. De lo contrario corren el riesgo de perder el valor de su inversión si tienen que ser retiradas.
9. Los avisos de se vende o arrienda se deben colocar en la cartelera destinada para tal fin y/o publicadas en la página Web del Conjunto y no en las ventanas de los apartamentos.
10. Los propietarios que tengan plantas colgantes en los balcones deben tener especial cuidado al regarlas para evitar que el exceso de agua y tierra caiga a los balcones vecinos y manchen las paredes.
11. En caso de presentarse una situación inesperada dentro del ascensor como: la mascota hizo su necesidad, la bolsa de basura suelta líquidos o desechos, vómito, etc., el responsable debe limpiar y dejarlo en condiciones higiénicas adecuadas de no haberlo ocasionado y se debe avisar al personal de aseo.



Artículo Vigésimo Segundo: TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS

La tenencia de un animal implica asumirlo con dedicación, cumplir los deberes implícitos que trae el derecho a tenerlo, tanto con el animal como con su entorno, es decir el resto de copropietarios.

1. Los copropietarios tienen derecho a disfrutar de la tranquilidad de su lugar de vivienda y a quejarse si hay malos olores y excesivo ruido en el apartamento en donde hay un animal, por lo que el dueño de la mascota debe evitar dichas molestias
2. A las mascotas no se les permitirá ser una molestia en las áreas comunes del conjunto, no pueden tener acceso al salón comunal, gimnasio, parque infantil, zona verde perimetral y demás zonas comunes del Conjunto Residencial El Cedro.
3. En todo momento el perro debe permanecer con su correa para evitar accidentes, pueden ser atropellados por un carro o pueden lastimar a alguien, especialmente a los niños que al correr llaman la atención de los animales y sobre todo para evitar que hagan sus necesidades en las paredes, columnas o cualquier área común del Conjunto.
4. Queda terminantemente prohibida la tenencia de perros de las razas potencialmente peligrosas según el código de policía: American Staffordshire Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier o sus respectivos cruces, Bullmastif, Doberman, Dogo argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Rottweiler, Staffordshire Terrier.
5. Siempre debe haber presencia del cuidador o dueño de la mascota, que a su vez se responsabilizará de cualquier daño a la propiedad privada, áreas comunales y demás habitantes del Conjunto Residencial El Cedro.
6. Solo se permitirá el tránsito temporal de mascotas siempre y cuando sea con correa hacia la salida del conjunto por el área de los sótanos (nivel P) saliendo por la puerta peatonal de los parqueaderos. El vigilante no podrá permitir el paso de mascotas por la terraza peatonal y debe sugerir al propietario de la mascota el ingreso por la puerta peatonal del parqueadero P, a no ser que la lleve alzada.
7. El propietario o residente dueño de una mascota puede utilizar el ascensor mientras se encuentre desocupado. En caso que entren más personas al ascensor debe salirse inmediatamente y transitar por la escalera o esperar nuevamente el ascensor, a menos que a dichas personas no les incomode la presencia del animal, por lo cual debe preguntarles previamente.
8. Las mascotas nuevas deben ser registradas inmediatamente en la portería del Conjunto Residencial El Cedro.
9. El comité de convivencia conjuntamente con la administración expedirá la tarjeta residencial que validará el certificado de vacunación y la buena salud del animal lo que lo hace apto para vivir en comunidad.
10. Todas las mascotas incluidas caninas, felinos y roedores (ratones, hámsters, conejos) deben estar vacunados contra la rabia y el carnet de vacunas, acorde con el Código de Policía y Convivencia.
11. Está totalmente prohibido que las mascotas hagan sus necesidades dentro de cualquier área común del conjunto. Quien no acate esta norma será sancionado con una multa establecida.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de cualquiera de las anteriores normas acarreará para el responsable de la mascota propietario o residente del apartamento, una sanción o multa establecida previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.



CAPITULO 6

TRASTEOS Y MUDANZAS.

Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir del Conjunto, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

1. Previamente se tramitará ante la Administración, el permiso correspondiente para la salida o ingreso de mudanzas PAZ Y SALVO por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización.
2. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar dentro de los horarios establecidos por el Código de Policía, que prohíbe hacerlos, en horas nocturnas, dominicales y festivos.
3. Si es arrendatario presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres al respectivo apartamento.
4. Todo residente que desee hacer un trasteo, deberá previamente constituir un depósito con el personal de vigilancia por una suma equivalente a UNA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL VIGENTE PARA ESE TIPO DE APARTAMENTO, a fin de cubrir los gastos ocasionados por los posibles daños que se presenten en las zonas comunes con ocasión de este. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta.

PARÁGRAFO 1: Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o finca raíz, la Administración mantendrá informada a la arrendadora sobre el estado de cuenta del residente. La arrendadora, finca raíz o inmobiliaria deberá informar a la Administración si el arrendatario está a paz y salvo con ella. Si el arrendatario se va y el inmueble queda adeudando cuotas y/o multas a la Administración, el propietario, de conformidad con lo establecido con la Ley 675 del 2001, será solidariamente responsable con la obligación.

PARÁGRAFO 2: Ningún propietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un apartamento diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.

PARÁGRAFO 3: Los daños ocasionados a bienes de la copropiedad correrán a cargo de los propietarios, con un llamado de atención por parte de la Administración, una multa fijada previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

CAPÍTULO 7

RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo Vigésimo Tercero: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de los conflictos que se presentaren entre los tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración, Comité de Convivencia o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades policiales o jurisdiccionales, se acudirá a:

1. ADMINISTRADOR: Cuando se suscite un conflicto dentro del Conjunto, la primera instancia en conocerlo será el Administrador. Si su intervención no logra un arreglo se intentará dicha solución ante el Comité de Convivencia.



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial o de policía competente para reclamar o demandar al propietario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y residentes o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del conjunto o de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

2. **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios por un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y los miembros del Comité y la participación en él será Ad honorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Artículo Vigésimo Cuarto: PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:

1. Convocará por escrito a las partes en conflicto para ser escuchadas.
2. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acto suscrito por las partes y por los miembros del Comité.

PARÁGRAFO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII de C.P.C. o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionan o complementen.

Artículo Vigésimo Quinto: PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS.

Agotada la solución del conflicto a través del Comité de Convivencia, sin que éste hubiese podido resolverse, o en el evento en que sea necesario por la naturaleza de la falta cometida, el Consejo de Administración procederá de la siguiente forma:

1. Se citará al posible responsable por escrito, indicándole los cargos que se le imputen y se escuchará en diligencia de descargos. Dentro de los tres días siguientes se decidirá si se le impone sanción o no. Si se impone sanción esta consistirá en un llamado de atención para que corrija su comportamiento, o acate la decisión del Consejo de Administración.
2. Si la conducta infractora continúa, previo agotamiento del procedimiento señalado en el literal anterior, se impondrá la sanción de publicación durante diez días en lugares de amplia circulación del Conjunto, donde se indique la infracción y se le concederá un tiempo perentorio, que en ningún caso puede ser superior a diez días, en los casos que así lo amerite; y en otros casos, se hará seguimiento. Si la conducta persiste se impondrá multa o sanción pecuniaria, para que corrija su comportamiento y acate la decisión del Consejo de Administración.

Artículo Vigésimo Sexto: PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS.

Cuando algún residente o visitante incumpla las obligaciones contempladas en el presente manual, se procederá de la siguiente manera:



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO
Propiedad Horizontal
Calle 152 A No. 13-58
Nit. 830.141.284-0
Bogotá, D.C.

1. Elevado el pliego de cargos al responsable, se le notificará personalmente y a través de acta emitida por el Consejo de Administración.
2. Cinco días después de la notificación, el responsable deberá contestar por escrito y aportando las pruebas que tuviere y solicitando la práctica de aquellas que considere necesarias para su defensa.
3. Se le enviará una nueva comunicación solicitando su respuesta, para lo cual tendrá tres (3) días hábiles para presentar pruebas y descargos correspondientes.
4. Si el presunto responsable no responde, el Consejo de Administración oficiosamente podrá emitir el fallo mediante resolución motivada.
5. El fallo debe ser notificado personalmente al responsable dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión, indicando que precede el recurso de reposición ante el Consejo de Administración y la acción de impugnación, establecida en el artículo 62 de la ley 675, que tramitará ante la jurisdicción civil de conformidad con lo establecido por el artículo 194 del Código de Comercio.
6. De no ser posible la notificación se dejará expresa constancia en el acta de la reunión respectiva del Consejo de Administración, de las razones por las cuales no se pudo efectuar la notificación, y se procederá a publicar en la cartelera de la Administración, la resolución durante diez días hábiles.
7. Si el responsable se presenta durante este periodo a descargos o a solucionar el problema ante el Consejo o la Administración, deberá informarlo por escrito ante este ente. Y si lo hace luego de la publicación de la resolución, esta se quitará de la cartelera.
8. Cuando no se ha presentado el responsable, en el libro de actas se dejará constancia de la fecha de publicación y retiro de la resolución. Igualmente se fijará copia de la resolución en la puerta de ingreso al inmueble donde reside el responsable. Se enviará copia de la resolución por correo certificado, al apartamento, dejando constancia de tales actuaciones en el acta del Consejo de Administración.
9. Una vez cumplido el anterior procedimiento se procederá al cobro. Las multas serán incluidas en la cuota de administración del mes siguiente junto con los demás gastos que deba el responsable.

PARÁGRAFO 1: Si la conducta persiste se podrán establecer multas sucesivas que no podrán exceder diez veces la cuota de administración mensual. Las sanciones de que trata el presente Manual de Convivencia, prestarán mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento por parte de un residente, arrendatario o tenedor, de una o varias obligaciones y/o la infracción de una varias prohibiciones y en general el no acatamiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001 y en el Manual de Convivencia, lo hará acreedor, previo agotamiento del anterior procedimiento, de las sanciones y multas estipuladas en el Código de Policía.

CAPITULO 8.

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo Vigésimo Séptimo: MULTA POR INASISTENCIA DE LOS RESIDENTES

El propietario que no asista o no asigne por escrito a un delgado a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, salvo en casos de fuerza mayor debidamente certificados, se hará acreedor a sanción pecuniaria equivalente a una cuota de administración vigente al momento del incumplimiento.



Artículo Vigésimo Octavo: SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Cuando algún residente tenga deudas de cualquier orden ante la administración del conjunto, todo abono parcial será aplicado según los saldos en el siguiente orden:

1. En primer lugar a las multas o sanciones.
2. En segundo lugar a los intereses de mora.
3. En tercer lugar a las cuotas extraordinarias
4. En cuarto lugar a las cuotas de administración más antiguas sin cancelar.
5. Por último a la cuota de administración del mes.

Artículo Vigésimo Noveno: INCREMENTO DE CUOTAS ORDINARIAS.

Las cuotas ordinarias mensuales de Administración se incrementarán anualmente lo que se incremente el Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV) establecido por el Gobierno Nacional para la vigencia presupuestal correspondiente, y empezará a regir a partir del mes de enero de cada año. No obstante, dicho incremento podrá ser modificado por la asamblea anual de propietarios, atendiendo a las necesidades presupuestales del conjunto.

Artículo Trigésimo: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE ARTÍCULOS

El incumplimiento de alguno de los artículos descritos en este manual (que no plantee multa), puede generar sanciones monetarias calificadas de la siguiente manera:

- Leve: 1 Salario mínimo diario vigente.
- Grave: 2 salarios mínimos diarios vigentes.
- Muy Grave: 3 salarios mínimos diarios vigentes.

La gravedad de la falta, será definida por el Comité de Convivencia, el Consejo de Administración y la Administración de manera conjunta, teniendo en cuenta la reincidencia y la afectación a la comunidad, y serán cargados a la cuota mensual de administración.

Artículo Trigésimo Primera: VIGENCIA

El Manual es aplicable y exigible a todas las personas que habitan en la copropiedad desde el momento de su aprobación por la Asamblea de Copropietarios y sólo por ella podrá ser modificado.

Hace parte de este Manual los deberes y obligaciones de los copropietarios incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial El Cedro. Los asuntos no tratados en este Manual se regirán por lo dispuesto en el Código Nacional de Policía y Convivencia, y demás normas vigentes.

Publíquese, comuníquese y cúmplase el presente reglamento a partir del día 4 de marzo de 2017.

ADMINISTRACIÓN
COMITÉ DE CONVIVENCIA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN