

MANUAL DE CONVIVENCIA

OBJETIVO DEL MANUAL

MANUAL DE CONVIVENCIA AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes a cualquier título que están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la Ley 675 de 2001, el Código de Policía y Código de Comercio que regulan el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H.

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia, la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y su valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia de la AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H., es el de señalar las propuestas que socialmente se tienen como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de las personas integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes, arrendatarios, tenedores de mascotas y a cualquier título, de las unidades privadas de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P. H. Todo residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso residencial y las unidades privadas conformadas por parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrá destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la inmobiliaria o quien haga sus veces.

CAPITULO I: OBJETIVO GENERAL

El Manual de Convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, el Administrador, el Consejo de Administración, propietarios, arrendatarios, empleados, visitantes y tenedores de mascotas y a cualquier título que contiene las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o arrendatarios de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.

CAPITULO II: OBJETIVOS ESPECIFICOS

LA AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H., tendrá como objetivos:

- 1- Velar por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y arrendatarios que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
- 2- Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del fondo de manejo de la administración.
- 3- Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente estatuto.
- 4- Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del RINCON DEL PARQUE P.H. en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
- 5- Solicitar la intervención de las autoridades, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, tranquilidad, bienestar espiritual y material de la comunidad.

CAPITULO III: NATURALEZA Y DOMICILIO

ART.1: RINCON DEL PARQUE P.H., es una sociedad civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

ART.2: RINCON DEL PARQUE P.H., tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ART.3: El domicilio legal de **LA AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**, es en la Carrera 14 B No. 161 – 54 en la ciudad de Bogotá D.C., barrio Pradera Norte (localidad Usaquén) y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía de Bogotá, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

CAPITULO IV: RECURSOS Y PATRIMONIO

ART.4: Los recursos de **RINCON DEL PARQUE P.H.**, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o arrendatarios que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ART.5: Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial y con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

ART.6: El patrimonio de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H., lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPITULO V: DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ART.7: Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ART.8: El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de los apartamentos y salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

ART.9: Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de copropietarios, difundir y divulgar los reglamentos de la copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ART.10: Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, deberán ser informadas por escrito a la Administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

ART.11: El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con las personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.

ART.12: Todos los apartamentos del Rincón del Parque P.H.-, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

ART.13: Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ART.14: Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto las siguientes:

1-Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y Extraordinarias, todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causara al propietario de la unidad privada una sanción del 100% de una cuota de administración mensual.

2- Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

3- Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.

4- Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.

5- Cuidar las jardineras, zonas comunes y zonas verdes del Conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos.

6- Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración. Quien incumpla esta norma se le hará un llamado de atención.

7- Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito o forma electrónica al correo de la copropiedad establecido en la página del conjunto, guardando la debida compostura y el lenguaje apropiado.

8- Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.

9- Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

CAPITULO VI: DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ART.15: Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

ART.16: Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ART.17: 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 o causahabientes.

ART.18: Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

ART.19: Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ART.20: Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

ART.21: Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ART.22: Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ART.23: Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es un organismo conciliador de la propiedad horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H., este Comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

ART.24. FUNCIONES:

1-Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del Conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.

2-Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliación entre e las partes y no hacer justicia por mano propia.

3-Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.

4-Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía de Bogotá.

ART.25. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados de la Agrupación Residencial rincón del Parque P.H. y los órganos de control existentes del Conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. Su participación en este Comité será ad-honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARAGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres (3) personas y máximo nueve (9).

PARAGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARAGRAFO 3. 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 del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO VIII: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ART.26: Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, basándose en la ley 675 de agosto 3 de 2001 por:

- 1- Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
- 2- Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- 3- Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
- 4- Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
- 5- Afectar la salud pública de las personas.

6- No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.

7- Elevar nuevos pisos sin permiso o a adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.

8- Faltar el respeto a los porteros o personal de administración.

PARAGRAFO. Las conductas enumeradas del 1 al 8 son de reacción inmediata de la policía, denunciadas por un propietario, arrendatario, administrador, revisor fiscal o integrante del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO IX: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ART.27: INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1-La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.

2-Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo, estupefacientes y escombros.

3-Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.

4-Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera del shut o de las cajas de almacenamiento.

5-La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.

6-Por la no recolección de excrementos de las mascotas dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.

7-Dejar escombros en lugares no permitidos.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código de Policía de Bogotá y el Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o arrendatarios.

ART.28: INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:

1-La prostitución en las unidades privadas.

2-El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.

3-Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.

4-Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.

- 5-La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
- 6-El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar y web cam, incitando de esta manera a actos inmorales.
- 7-Transitar en ropa interior en zona comunes.
- 8-Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía de Bogotá. El incumplimiento de estas normas será de tipo Judicial, y publicitarias según sea el caso.

ART.29: INCOMODAS: son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración como:

- 1-La emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
- 2-Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien en horas de la noche (después de las 7 P.M.) y la madrugada (antes de las 7 a.m.) y los sábados hasta las 2 P.M., ocasione ruidos extremos con lavadoras, aspiradoras, equipos de sonido, televisores, teatros, video juegos, etc.
- 3-La limpieza de alfombras y mobiliario, en zonas comunes.
- 4-Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, de acuerdo a los decibeles establecidos por el D.A.M.A.
- 5-A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
- 6- A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
- 7-A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
- 8- Avisos publicitarios de venta o arrendamiento exagerados.
- 9-Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso de la Asamblea.
- 10- A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole domestica ocasione ruido molesto al vecino, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a sábados y domingos y festivos de 12:00 m a las 8:00 a.m. del día siguiente hábil.
- 11- No se permite el juego de monopatín, fútbol con balón de futbol en áreas de circulación.
- 12-Quien arroje basura, escombros u otros objetos en zonas comunes.
- 13- Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
- 14-Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
- 15-Las actividades incomodas contrarias al uso y destino de la vivienda.
- 16-Las demás tendientes a incomodar a los arrendatarios o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.

17-Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas, persianas, blackouts etc.

18-Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. Quien incumpla estas normas tendrá sanciones de restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, o publicitarias según sea el caso.

ART.30: PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1-La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.

2- La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o poseedores.

3- El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.

4- Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.

5- Mantener las puertas de evacuación cerradas.

6- Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

7- Las demás que atenten contra la a integridad física de las personas, incluso de los mismos arrendatarios o poseedores. Quien incumpla con estas normas tendrá sanciones de tipo judicial.

ART.31: DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tienen cuenta el daño no el peligro.

ART.32: PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o al Consejo de Administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional y Distrital, el Régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

CAPITULO X: SEGURIDAD

ART.33: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de correspondencia y el Libro minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin

omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor para su revisión y verificación.

2. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración.

Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de: a. Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la asamblea, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas. b. Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.) c. Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.

3. La vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio del citófono con el propietario o residente, la vigilancia en estos casos no está autorizada para acompañarlos o escoltarlos hasta la vivienda a visitar.

4. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto del personal doméstico de limpieza que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario o inquilino para que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.

5. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar a al Conjunto a pie, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes.

6. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Conjunto.

7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso de vehículos servicio público a los parqueaderos, solo en caso de emergencia o vulnerabilidad.

8. En caso de apartamento en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito o verbal con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.

9. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta: • Nombre de la compañía. • Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes. • Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color. • Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento. • Hora de entrada y salida. Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza. El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes y sábados de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.

10. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración o propietario y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los días domingos y festivos no se dejará entrar al Conjunto personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente.

11. No permitir el préstamo de parqueaderos privados a personas ajenas al Conjunto.

12. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.

13. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto.

14. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos utilizando mangueras. Hará saber que queda totalmente prohibido que los residentes laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.

15. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por el propietario del apartamento al cual se dirige únicamente por citófono, por escrito o personalmente de ninguna manera vía telefónica.

16. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos de visitantes los cuales se encuentran debidamente demarcados. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente.

17. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto a camiones o vehículos de mas de 2 metros de altura y 8 toneladas de peso y que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización escrita de la Administración. Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).

18. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.

19. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y no se suministrará información y/o grabaciones a residentes, ni visitantes como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación.

20. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la a firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de este último.

21. El allanamiento solo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la a autoridad competente. En este caso se deberá si es posible verificar la autenticidad del allanamiento.

22. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleadas del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través del citófono de los propietarios o tenedores de la unidad.

23. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.

24. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.

25. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en las bahías.

26. El Personal de vigilancia y recepción no están autorizados para dejar salir niños menores de 14 años, sin el acompañamiento de sus padres o un adulto responsable; llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.

27. Los mensajeros, contratistas de ETB, DIRECTV, CLARO etc. Serán recibidos por la vigilancia y deberán indicar el lugar donde se centrarán sus labores de visita.

CAPITULO XI: REUNIONES SOCIALES SALON COMUNAL Y SALONES EN TORRES

ART.34: Las reuniones sociales que celebren los residentes de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H., deberán enmarcarse dentro de los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás copropietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones:

1. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las zonas comunes para sus reuniones sociales. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

2. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título que realice actividades en las zonas comunes previa autorización de la Administración (ferias de emprendimiento, etc) y entregado bajo inventario; dejando un depósito del doble de su valor de alquiler el cual será de \$200.000; Finalizada la reunión, la administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato.

PARAGRAFO. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

3. Para recibir el salón social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.

4. HORARIO DE USO: El servicio de alquiler del salón comunal se regirá bajo el siguiente horario: Lunes a jueves de 10:00 am. a 8:00 pm. Viernes, sábados y domingos (Cuando existe Lunes Festivo) de 10:00 am. a 01:00 am Domingos de 10:00 am a 6:00pm

5. El salón comunal, deberá ser entregadas de la misma manera como fueron recibidas, es decir, con base en el inventario máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de seis (6) salarios diarios legales vigentes, Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o corredor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.
6. El volumen utilizado será el que establezca el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (D.A.M.A.) o la institución que haga sus veces, es decir, 45 decibeles en horas de la noche y 65 decibeles en el día. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibels producidos cuando una situación así lo amerite.
7. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del Conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
8. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título serán solidariamente responsables por los daños causados en desarrollo de la reunión.
9. Previniendo que el valor de las reparaciones fuese superior a 10 salarios mínimos vigentes, el arrendador del salón deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a dos meses.
10. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente reglamento.
11. Ante la inobservancia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del edificio, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.
12. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, garajes, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera a de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido.

ART.35: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LAS ZONAS SOCIALES: Las sanciones para este tipo de incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

- 1→Llamado de atención por escrito.
- 2→Pérdida del derecho del uso de las zonas sociales hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida el derecho del uso hasta por un año.
- 3→Multa por un valor equivalente a un salario mínimo legal vigente.

4→Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la Ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPITULO XII: REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO

ART.36: De acuerdo al artículo 18 de la Ley 675 de 2001, obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

ART.37: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con 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 o equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ART.38: Por lo anterior está prohibido, de acuerdo al artículo **XXX** del Reglamento de Propiedad Horizontal, y lo establecido por el Código de Policía, perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, televisores, teatros, video juegos, radios y/o instalar discotecas; están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

PARAGRAFO: En los casos que se incumpla, no se respete y se genere alto volumen superiores a los decibeles establecidos por el D.A.M.A. en los equipos antes mencionados se causará una multa de un salario mínimo legal vigente.

CAPITULO XIII: REPARACIONES LOCATIVAS.

ART.39: Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1→Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.

2-Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas del mismo.

ART.40: Previo concepto favorable de la Administración, especificando el tipo o de obra que va a realizar y autorización escrita de la Administración, licencia de remodelación, si fuere el caso, y la constitución de un depósito equivalente a quince (15) salarios mínimos diarios legales vigentes, que será reembolsado una vez terminada la obra, previa revisión de las aéreas comunes transitadas por trabajadores de la misma. Sin el respectivo depósito y permiso no podrán adelantar mantenimientos, reparaciones o remodelaciones de las diferentes unidades privadas.

ART.41: Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 08:00 am a 05:00 pm, y sábados de 08:00 am a 1:00 pm, quedando expresamente prohibido adelantar obras remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Las zonas comunes del Conjunto deberán quedar en perfecto estado de limpieza, así mismo deberá instruirse al obrero para que no arroje los desechos por los shut de basuras, por las ventanas ni por los sifones u otro tipo de instalaciones. Una vez finalizada la obra, la Administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato, en el mismo existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título.

ART.42: El ingreso y salida de materiales de construcción se hará únicamente por el ascensor de carga, sin superar el peso establecido.

ART.43: Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con responsabilidad para recoger escombros son las empresas de acueducto y aseo.

ART.44: Cuando se realice algún mantenimiento o en alguna unidad privada, el propietario y/o residente entregará una carta de compromiso formato que entregara la Administración y en la que señalara que, en la eventualidad de causar daños a la copropiedad, acepta a su cargo el pago inmediato del valor de las reparaciones, a arreglos o reemplazos que se generen y que se relacionan en la factura de la Administración.

CAPITULO XIV: ZONAS COMUNES

ART.45: Del proceder en las zonas comunes:

- 1-Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines, parqueaderos y ascensores.
- 2-Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
- 3-Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como o zonas de recreación, zonas sociales, etc.
- 4- Todos los niños menores de 8 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
- 5-La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.
- 6-Bajo ninguna circunstancia las mascotas no podrán transitar solas por las zonas comunes de la copropiedad.
- 7-Los dueños de las mascotas serán responsables de los daños que estas causen en las áreas comunes.

CAPITULO XV: DE LOS BIENES DE USO COMUN.

Los propietarios de unidades privadas y sus arrendatarios a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

ART.46: Obligaciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

- 1-Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
- 2-Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
- 3-Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que a atenten contra la integridad de las mismas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
- 4-Recoger los excrementos que su mascota deja en los halles, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa, trailla y bozal si es la mascota lo amerita.
- 5-Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.

ART.47: Prohibiciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

- 1→Utilizar las escaleras como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
- 2→Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea.
- 3→Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o del Administrador.
- 4→Tener dentro del Conjunto animales que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
- 5→Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas y ductos de los edificios.
- 6→Abrir la toma de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la Administración y realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos, eléctricos. Sin la debida autorización de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos.
- 7→Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal, hall de ascensores o en los sótanos.
- 8→Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPITULO XVI: ASEO AREAS COMUNES.

ART.48: Es de obligatorio cumplimiento:

- 1→Mantener el aseo de las zonas comunes.
- 2→Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas y en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en el hall, de ascensores ni frente a los inmuebles.
- 3- No deberá arrojarse en el cuarto de basuras o en los shut de basuras colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien cerradas; tampoco, deberá sacudirse las bolsas de las aspiradoras en los shut de basuras ni el cuarto de basuras.
- 3- Las basuras o residuos no podrán depositarse en los halls, ni en zonas comunes, parqueaderos etc., diferentes al cuarto para tal fin.
- 4- Está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles, ni ninguna clase de objetos o desperdicios, por las ventanas de las unidades privadas a los patios y hall de uso común del Conjunto.
- 5- Se prohíbe, excepto a las aprobadas por la Asamblea, dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en

forma temporal, por tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, etc., balcones, pasillos, entradas y ventanas.

PARAGRAFO 1. En los casos que se incumpla el correcto manejo de basuras y escombros se acusara una multa de dos cuotas plenas de administración.

PARAGRAFO 2. Los jardines, los pasillos, los ascensores y escaleras de apartamentos, los sótanos hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unida residencial.

PARAGRAFO 3. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas.

CAPITULO XVII: TRASTEOS Y MUDANZAS

ART.49: Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración.

ART.50: Se deberá enviar carta a la Administración con un mínimo de ocho (8) días de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha y hora en que lo va a realizar; la duración del mismo, el número de la unidad privada, el detalle del trasteo y el nombre de la persona que coordinará la realización del mismo. Deberá adjuntar para dicho permiso un depósito equivalente a **XXXX** dinero en efectivo que será reembolsable, previa verificación por parte del Administrador de posibles daños en zonas comunes por acción de la mudanza, dentro de los cinco (5) días siguientes a la finalización de la mudanza. El horario del trasteo será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados de 8 A. M. a 2 P. M.

PARAGRAFO 1. Los arrendatarios deberán adjuntar una comunicación del propietario o inmobiliaria donde autoriza para que ellos retiren el trasteo del inmueble de su propiedad.

PARÁGRAFO 2. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño. El uso del ascensor, tanto en trasteos como durante reparaciones locativas debe ser razonable, al igual debe ser protegido por la lona de protección.

CAPITULO XVIII: VISTANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ART.51: Sin excepción, el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio, serán autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

1→Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

2→Se prohíbe el ingreso al parqueadero privado y de visitantes a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilios.

3→Queda prohibido la fijación y distribución o difusión de propaganda, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Excepto los carteles de arriendo, venta.

4→Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.

5→Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza.

6→Todo domicilio deberá ingresar por la portería peatonal y deberá llevar el chaleco que lo identifica como domiciliario y con la debida autorización confirmada por el copropietario. Solo se permitirá el ingreso de los mismos hasta las 8 P.M.

CAPITULO XIX: MASCOTAS

ART.52: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las normas legales y de policía pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro de **RINCON DEL PARQUE P.H.**, está limitada a las siguientes condiciones:

1→Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.

2- La salida de las mascotas deberá ser siempre por la zona de la rampa, se prohíbe la entrada y salida por la recepción así mismo de estar sueltas en la plazoleta.

3→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 en las áreas comunes y aledañas al conjunto.

4→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 se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina y/o cancelar la sanción equivalente a un (1) S.M.D.L.V.

5→La salida del animal a las áreas comunes deberá ser siempre con bozal y trailla y andar en el Conjunto con una persona mayor a su cargo.

6→Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes.

7→Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.

8→Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.

9→No mantener animales que por su raza o naturaleza impliquen peligro o molestias para los vecinos, los que se encuentren permitidos, deberán serlo con las debidas condiciones de higiene (vacunas al día) y seguridad (bozal, collar, trailla).

10→En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la ley 746 del 19 de julio de 2002 y las normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar del animal.

11→Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.

12→Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros. El dueño deberá llevar su mascota hasta una are aledaña al conjunto donde el cuidador lo recibirá.

13→Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.

PARAGRAFO 1. En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo el trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título cancelara la sanción equivalente a un (1) S.M.D.L.M.V., se impondrán las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

PARAGRAFO 2. En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamiento del animal, en todo caso, las mascotas, propias o ajenas, deberán permanecer dentro la unidad privada y no en los garajes o zonas comunes. NOTA COMPLEMENTARIA: Para mayor entendimiento a este punto se anexa parte de la LEY 746 de julio de 2002 que reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas, y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas. El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley, puede ser denunciado al teléfono 112, o al CAI más cercano. La policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar

estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

CAPITULO XX: GARAJES

ART.53: Está Prohibido usar los garajes como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etc., no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

ART.54: La utilización de los garajes estará sujeta a las reglas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a las siguientes:

1→Está prohibido excepto lo aprobado o por la Asamblea y/o Consejo, usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como o el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.

2→Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, sirenas, alarmas o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia a se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3→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 que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

4→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 podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

5→Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la Asamblea a de propietarios. Se aplicará una sanción equivalente a dos cuotas plenas de administración a quien no cumpla esta disposición.

6→Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

7→Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los garajes o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros.

8- Se permitirá el estacionamiento de dos (2) motos, máximo tres (3) por parqueadero siempre y cuando se demuestre que pertenecen a los residentes que ocupen el apartamento poseedor de dicho parqueadero y que su ubicación no supere los límites del recuadro de su área privada de parqueo.

9- Los visitantes que utilicen el parqueadero designado para tal fin, se le cobrará un valor de dos mil pesos (\$ 2.000) por hora después de las tres (3) horas de utilizar este servicio. De igual manera informarán a vigilancia el número y torre del apartamento donde estarán de visita y un número de celular donde poderlos ubicar. No se les permitirá pernoctar en estos sitios ya que no están diseñados para esta finalidad.

PARAGRAFO. En caso de molestias reportadas a la administración, y previo al trámite respectivo, se impondrá las sanciones equivalentes a cinco (5) S.M.D.L.V.

ART.55: Queda prohibido utilizar los garajes para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

CAPITULO XXI: INSTRUCTIVO DEL CORRECTO USO DE ASCENSORES

ART.56: De acuerdo a las recomendaciones generadas por el proveedor de servicio para el correcto uso y mantenimiento de los ascensores se debe tener en cuenta:

1-Oprima moderadamente y una sola vez, el botón del piso al que se dirige arriba o abajo.

2-No oprima los dos botones a la vez, eso hace que el ascensor realice una parada innecesaria.

4-El sistema intercomunicador opera al accionar el botón marcado con el símbolo de auricular; el intercomunicador suena en recepción alertando al encargado sobre la necesidad de evacuación de las personas atrapadas dentro de la cabina.

5-En caso de incendio no use el ascensor.

6-No golpee la superficie y/o el espejo, ni salte en el ascensor.

7-No toque la superficie del espejo y paredes con telas o elementos húmedos o mojados y ásperos.

8-Las bicicletas, monopatines, patinetas, triciclos, etc. Deberán ser transportados con sumo cuidado dentro del ascensor, evitando rayar o ensuciar las superficies. 9- No exceder el límite de peso que puede soportar el ascensor que es de 6 personas (600Kg).

10- No obstruir las puertas de los ascensores, ni arrojar colillas de cigarrillo o basuras que puedan crear un obstáculo para su correcto funcionamiento.

PARAGRAFO. En caso de molestias reportadas a la administración y/o detectadas por el personal de seguridad, y previo el trámite respectivo, se impondrá las sanciones equivalentes a XXXX (X) S.M.L.V.

CAPITULO XXII: FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ART.57: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H. (ver Reglamento de Propiedad Horizontal).

ART.58: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la a seguridad o servicio de la copropiedad.

ART.59: El 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.60: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XXIII: SOBRE LAS SANCIONES

ART.61: Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes de la **Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H.**, y que la Asamblea general de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

ART.62: Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán al sancionado en su estado de cuenta. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente Manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- 1→Se envía una carta solicitando que no se cometa nuevamente la infracción. En la carta se debe especificar la sanción incurrida dentro del manual.
- 2→Si hacen caso omiso o reinciden, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a un (1) S.M.L.V.
- 3-Si se reincide se citará al propietario, residente o tenedor a cualquier título con el Comité de Convivencia.

4→Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario infractor, residente o tenedor a cualquier título.

ART.63: PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

1→Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado. (Videos, fotos, testigos, etc).

2→Se citará 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.

3→El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.

4→Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de diez (10) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

5→Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.

6→Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.

7→La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

8→Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

PARAGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

PARAGRAFO 2. El acta que impone la sanción, una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, este podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado en el artículo 194 del código de comercio, dentro del mes siguiente a la a fecha de la notificación de la respectiva sanción.

ART.64: AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA: Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de

Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del edificio.

ART.65: CADUCIDAD: La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

ART.66: JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residente es afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

ART.67: INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO: No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de causales de indignidad.

ART.68: AMIGABLE COMPONEDOR: El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

ART.69: MODIFICACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA: El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior a la mitad más uno de los coeficientes que integran la propiedad. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título de la AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.

CAPITULO XXIV: DEPOSITOS

ART.70: Se recomienda que los depósitos solo sean usados para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no ser utilizados con propósitos comerciales.

ART.71: No utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

CAPITULO XXV: USO DE CARROS DE MERCADO

ART.72: Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes en el momento que requieran transportar su mercado desde los sótanos del parqueadero hasta sus unidades privadas.

ART.73: Para el adecuado uso de estos carros queremos presentarles a continuación algunas pautas al momento de utilizarlos:

1. Con el fin de tener estos carros dispuestos para cualquier residente que requiera de su uso es necesario que estos no se dejen en las zonas de parqueaderos o en los halles de los pisos.
2. Por seguridad y para mantener el buen estado de los carros se recomienda que no se transporte en ellos objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los carros.
3. En pro de la sana convivencia se solicita que no dejen los carros del mercado en el interior de los ascensores ya que esto dificulta el acceso a los mismos por parte de los demás residentes.
4. Después de ser usados los carros de mercado deben ser ubicados en el sitio establecido para ello, garantizando así el uso inmediato por parte de otro residente.
5. Es recomendable que no se guarden los carros de mercado al interior de los apartamentos, así sea de manera temporal.

CAPITULO XXVI: DISPOSICIONES FINALES

ART.74: REFORMA. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en asamblea general ordinario o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento del Conjunto.

ART.75: APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente manual fue aprobado en la ciudad de Bogotá., en sesión de la Asamblea Extraordinaria, el día-----, este reglamento hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.