

# **AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA**

## **MANUAL DE CONVIVENCIA**

Relacionarnos con nuestros vecinos y sentirnos bien tratados y respetados deben ser parte integral de los objetivos que se planteen en el presente manual de convivencia.

Reconocer a las demás personas, para visualizar los aspectos positivos, aceptar la individualidad y los derechos, aceptar las diferencias, entender las necesidades de los demás y respetarlas. Establecer lazos de interacción y comunicación adecuada entre las personas que permitan generar un clima de entendimiento y de convivencia para todos y cada uno de los propietarios, residentes, visitantes, empleados y funcionarios de la Agrupación.

Todo, dentro del marco jurídico establecido por la ley a través del Código de Policía, el reglamento de Propiedad Horizontal y la Constitución Política de Colombia.

### **OBJETIVO**

Regular las normas de convivencia para todas las personas: Propietarios, residentes, empleados y visitantes de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja, ubicada en la calle 127 C N° 29-28 de la ciudad de Bogotá DC.

### **CARÁCTER DEL CONTENIDO**

El contenido del presente Manual de Convivencia es de carácter **obligatorio** para todos los propietarios, residentes, visitantes y empleados, de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja. Debe ser entregado a los propietarios o residentes de todas y cada una de las unidades privadas que lo conforman.

### **CONTENIDO**

El presente manual de convivencia recopila las normas de carácter legal y constitucional relacionadas con las materias tratadas y concernientes al Reglamento de Propiedad Horizontal.

## **CAPÍTULO I**

### **DERECHOS EMANADOS DE LA COPROPIEDAD**

#### **Artículo 1. Derechos de los copropietarios**

- 1.1 Dominio exclusivo sobre su unidad privada independiente.
- 1.2 Condominio con los restantes propietarios de las zonas comunes.

## **CAPÍTULO II**

### **DEBERES EMANADOS DE LA COPROPIEDAD**

#### **Artículo 2 Norma y prohibiciones**

- 2.1 Abstenerse de todo acto que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o residentes.
- 2.2 Cuidar y proteger los bienes comunes.
- 2.3 Los padres de los menores de edad residentes en la Agrupación serán responsables de las actividades y comportamientos de sus hijos.
- 2.4 La destinación de residencia del inmueble no puede ser cambiada por ningún medio.
- 2.5 La presentación externa (fachadas) de la agrupación, pintura, ventanas, muros, etc. no puede ser cambiada por un propietario, solo se permitirá cuando tales obras sean aprobadas por la Asamblea General de copropietarios.
- 2.6 No se deberán hacer demoliciones internas en pisos, techos o muros o colocar cargas que perjudiquen o puedan comprometer la solidez de la estructura del edificio.
- 2.7 Las zonas comunes son para el beneficio colectivo, no se usarán para provecho personal, excepción de aquellas clasificadas como comunes de uso exclusivo.
- 2.8 Por las ventanas no deben sacudirse tapetes, cortinas, etc., ni se debe colgar ropa, No se debe arrojar basura por las ventanas al exterior.
- 2.9 Los daños y averías de las unidades privadas deben ser reparados a la mayor brevedad para no poner en peligro a los demás residentes ni a sus bienes.
- 2.10 Todo trabajo o reforma en el interior de las unidades privadas debe ser informado por escrito a la administración únicamente de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00Pm.

- 2.11 Cuándo el apartamento se vaya a quedar solo por un tiempo mayor al ordinario y en el efecto que alguien quede encargado del mismo, es necesario dejar una autorización escrita, en la admón., con nombre, identificación y teléfono de la persona encargada.
- 2.12 En ningún caso los empleados de la Administración, la vigilancia o el aseo están autorizados para recibir llaves de entrada a las unidades privadas, bien para guardarlas o para entregarlas a terceros.
- 2.13 Si los residentes se van a ausentar por varios días, deben cerrar los registros de agua y de gas.
- 2.14 Para la evaluación de cualquier situación de peligro para la comunidad, se debe permitir el ingreso al administrador o al personal autorizado por éste, en las unidades privadas.
- 2.15 En las zonas de estacionamiento, tanto del sótano como el parqueadero de visitantes, no se permite el lavado ni la reparación de automóviles.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS DEBERES Y FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD**

##### **Artículo 3. Deberes que garantizan la seguridad y cuya omisión o desconocimiento la ponen el peligro o la afectan.**

- 3.1 Es un deber de cada propietario mantener en perfecto estado las cerraduras y llaves de ingreso a su unidad privada.
- 3.2 La puerta de la unidad privada no se debe abrir a extraños, hasta no haber recibido de la recepción el aviso de ingreso del visitante.
- 3.3 Se debe comunicar a la Administración cualquier cambio en el personal de servicio doméstico, conductores, etc. cuando estos sean permanentes.
- 3.4 No se permitirá el acceso de los servicios domiciliarios sin previo aviso y autorización de la unidad privada correspondiente.
- 3.5 Las personas responsables de los menores de 12 años deben comunicar a la administración con que personas están autorizados para salir.
- 3.6 El personal de servicio doméstico no podrá autorizar, en ausencia de los dueños de la unidad privada, el ingreso de ninguna persona, para hacerlo, deben contar con la autorización expresa del residente o propietario.
- 3.7 Para el retiro de bienes muebles se requiere la autorización escrita del residente o propietario.
- 3.8 La entrada de plomeros, electricista, pintores, cerrajeros, etc. y en general de personal para ejecutar trabajos en las unidades, debe ser autorizada por el residente o propietario, las empleadas domésticas no podrán dar la autorización.

Debe ser notificada la recepción. Dichos trabajos deben ser desarrollados de lunes a viernes de las 8 a.m. a las 5 p.m. Solo en caso de emergencias se permitirá hacerlo en sábado o días festivos. Los escombros que resulten deben ser trasladados con las normas de seguridad e higiene y su retiro queda a cargo de la persona que ejecuta la obra. En ningún caso pueden acumularse en los parqueaderos ni ser arrojados al shut de la basura.

- 3.9 Cualquier daño que se ocasione a las áreas privadas o comunes como consecuencia de una obra debe ser reparado por el responsable de la misma.
- 3.10 Para seguridad de los residentes está prohibido expresamente tener dentro del conjunto mascotas pertenecientes a las razas peligrosas determinadas por el código de Policía y la Secretaría de Salud del DC.
- 3.11 Para el ingreso a la Agrupación, toda persona debe ser autorizada por un residente, quien se responsabilizará por su acceso.

**Parágrafo:** La Agrupación se reserva el derecho de admisión a las personas que puedan causar perturbación o daño en la misma.

#### **Artículo 4 De los trasteos y mudanzas.**

- 4.1 Todo trasteo o mudanza debe ser notificado a la administración con un término no menor a 48 horas, señalando día y hora en el que se va a realizar.
- 4.2 Para tal efecto se otorgará un depósito por valor de \$ 200.000, para responder por daños que se pudieran causar a la unidad. Dicho depósito se reembolsará en todo o parte, conforme al resultado de visita que un funcionario de la Agrupación haga al estado de los bienes comunes.
- 4.3 La mudanza de un residente debe estar precedida de la correspondiente autorización y paz y salvo de la Administración.
- 4.4 Los trasteos solamente se pueden realizar en el horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., los días lunes a viernes y el día sábado de 8:00 a.m. a 12:00 m. Los días domingos y festivos no serán autorizados.
- 4.5 Los elementos utilizados para el trasteo, como cajas o guacales, no pueden mantenerse en las áreas comunes o en el parqueadero.
- 4.6 Cuando ocurra una compra-venta o arrendamiento de algún apartamento, el propietario o arrendador debe informar suficientemente quien es el nuevo propietario o arrendatario y en caso de compra venta, el comprador, deberá presentar a la Administración el certificado de libertad correspondiente.
- 4.7 A la agrupación no está permitido el ingreso de camiones o furgones.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEBERES DE LA CONVIVENCIA.**

#### **Artículo 5. Ruidos y elementos que perturben la tranquilidad.**

- 5.1 Todos los propietarios, residentes, miembros del Consejo de Administración, funcionarios y empleados de la Administración de la Agrupación, deben velar por la tranquilidad de las personas que hacen parte de la misma.
- 5.2 Los residentes deben conservar la tranquilidad al interior de las unidades privadas con el fin de no perturbar a sus vecinos.
- 5.3 Las mascotas que afecten la convivencia no pueden quedar solas.
- 5.4 El uso de equipos de sonido, instrumentos musicales con amplificador, grupos musicales que lo hacen de manera frecuente y sistemática, equipos de sonido de los automóviles, o cualquier otra conducta no deben afectar la tranquilidad de los residentes.
- 5.5 No se debe pitar al interior de los parqueaderos ni en la plazoleta.

#### **Artículo 6. Normas en el uso de áreas comunes**

- 6.1 No está permitido consumir sustancias psicoactivas SPA, ni bebidas embriagantes en las áreas comunes e igualmente está prohibido fumar dentro de las áreas comunes de las torres.
- 6.2 En las áreas comunes de la agrupación no se permiten actos políticos ni de protesta.
- 6.3 Los escoltas deben permanecer fuera de las instalaciones de la agrupación e ingresar a la misma cuando su protegido entra o sale de su residencia.
- 6.4 Solamente los residentes de la Agrupación pueden tomar en alquiler la sede social.
- 6.5 Se prohíbe alquilar o ceder a cualquier título, el garaje a persona no residente en la agrupación.
- 6.6 Los vehículos de residentes deben ser estacionados en el parqueadero asignado.
- 6.7 Los vehículos de visitantes deben hacer uso adecuado de los sitios demarcados para tal fin. Si permanecen toda la noche deben cancelar el valor estipulado por noche en la Administración, o será cargado dicho valor a la cuota de administración correspondiente.
- 6.8 Los vehículos deben ser parqueados en reversa para facilitar su evacuación.
- 6.9 Para la propia seguridad y para seguridad de los otros conductores y residentes del conjunto, los vehículos deben ingresar y salir de los

- parqueaderos con las luces encendidas y a una velocidad no mayor de 10 k/h.
- 6.10 Dentro de la Agrupación los peatones tienen prelación, particularmente si se trata de niños y de adultos mayores.
  - 6.11 Todo vehículo de uso de un propietario o residente debe portar en el parabrisas el adhesivo reglamentado para dicho fin.
  - 6.12 Está prohibido el ingreso de vehículos de servicio público, salvo en casos especiales para recoger o dejar a personas de la tercera edad o con alguna discapacidad.
  - 6.13 Los menores de edad no deben jugar en los parqueaderos del sótano, en la rotonda de parqueo de visitantes o en las rampas de acceso al parqueadero.
  - 6.14 Se prohíbe la entrada de cilindros de gas y /o sustancias que puedan poner en peligro a la comunidad.
  - 6.15 A quien porte armas se le prohíbe exhibirlas en las zonas comunes
  - 6.16 Los carros para acarrear mercados y otros elementos de uso común deben ser regresados a su lugar una vez concluido su uso.
  - 6.17 Las carteleras son de uso exclusivo de la Administración. No se colocará en ellas ningún aviso sin previo visto bueno de la misma.
  - 6.18 El uso del teléfono y los equipos de la oficina de Administración y de la recepción está restringido. En la recepción no deben permanecer sino las personas de la Administración.
  - 6.19 Se recomienda control en los ascensores para los niños y niñas menores de 5 años. Para la seguridad de los niños y niñas se debe controlar los juegos en los vestíbulos de los apartamentos.

## Artículo 7. **De las mascotas**

- 7.1 Los residentes pueden tener mascotas en su unidad privada siempre y cuando cumplan con las medidas de higiene y salubridad correspondientes.
- 7.2 Los propietarios de las mismas deben hacer su registro en la Administración y entregar copia de los certificados de vacunación vigentes.
- 7.3 El responsable de la mascota debe llevarla a la zona destinada para las necesidades fisiológicas, en caso de que se hagan en otro lugar, debe asear convenientemente la zona usada.
- 7.4 Para no molestar a otros residentes se recomienda llevar a las mascotas en el ascensor cuando no lo ocupen otras personas.
- 7.5 Las mascotas no deben deambular solas por las áreas comunes. Deben sacarse siempre con collar y correa.

## **Artículo 8. De la eliminación de basuras.**

- 8.1 Las basuras de todas las unidades privadas deben ser eliminadas depositándolas en el área de almacenamiento colectivo de shut.
- 8.2 Las bolsas deben ser cerradas, anudadas y de tamaño mediano para evitar atoramientos del shut.
- 8.3 Las basuras deben ser empacadas en bolsa plástica, separando y clasificando los residuos reciclables de los orgánicos.
- 8.4 Los residuos orgánicos húmedos o que se descompongan deben colocarse sobre papel para que actúe como secante.
- 8.5 El papel periódico, los cartones, envases de vidrio y de plástico deben ser depositados en orden y por separado en el cuarto de basuras correspondiente a cada piso. La puerta debe permanecer cerrada después de esta operación.
- 8.6 Está prohibido el depósito de escombros de construcción, residuos en el cuarto de basuras ni tampoco arrojarlos por el shut de basuras.

## **LIBRO II**

### **CAPITULO UNICO: JURISDICCION Y COMPETENCIA. MEDIDAS CORRECTIVAS CUYA APLICACION CORRESPONDE A LA ADMINISTRACION, AL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.**

## **Artículo 9. Faltas contra la convivencia.**

- 9.1 Constituyen faltas contra la convivencia tanto las omisiones como las violaciones al presente Manual de Convivencia, y todos los comportamientos que pongan en peligro el ejercicio de los derechos de todos y cada uno de los residentes o visitantes de la Agrupación.
- 9.2 Las señaladas en los capítulos I, II, III, IV.

## **Artículo 10. Medidas correctivas.**

Se establecen como medidas a imponer a quien se encuentre responsable de una conducta de las descritas anteriormente las siguientes:

- 10.1 Amonestación en privado.
- 10.2 Amonestación por escrito, fijada en cartelera.

- 10.3 Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente manual de convivencia, las cuales no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de 10 salarios mínimos diarios vigentes, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición y que, en todo caso no podrán exceder de 10 veces el valor de 30 salarios diarios mínimos vigentes a cargo del infractor.
- 10.4 Pérdida del derecho a ocupar posiciones administrativas.
- 10.5 A quien se le haya cumplido el tiempo de sanción se le cobrará intereses de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia Bancaria.

**PARÁGRAFO:** Serán solidariamente responsables el propietario y el residente.

### **Artículo 11. Del Comité de Convivencia.**

- 11.1 El Comité de Convivencia creado por la Ley 675 de 3 de agosto de 2001, estará compuesto por tres miembros designados por la Asamblea de Propietarios, para un período de un año. Sus decisiones son de obligatorio cumplimiento
- 11.2 Para ser miembro de este comité se requiere ser propietario
- 11.3 Estar al día en sus obligaciones para con la agrupación.
- 11.4 No haber sido sancionado por faltas contra la agrupación.
- 11.5 No tener problemas judiciales.

### **Artículo 12. Del procedimiento, Sanción y Recursos.**

El Comité de Convivencia de oficio o a petición de un tercero puede iniciar la acción disciplinaria que tendrá una duración máxima de diez (10) días hábiles, durante los cuales el Comité, si lo considera necesario, oír al presunto infractor y practicará las pruebas con las que vaya a sustentar su fallo. Se le notificará al presunto infractor, quien dispone de cinco (5) días hábiles a partir de la notificación para interponer recurso de apelación ante el Consejo de Administración, quien resolverá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la llegada de lo actuado.

### **Artículo 13. Inhabilidad para ser elegido.**

No podrán ocupar cargos de miembro del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia o de Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora de pago de dos (2) o más cuotas de administración y /o cuotas extraordinarias.

#### **Artículo 14. Solidaridad de terceros.**

Cuando un propietario moroso no habita su apartamento o lo transfiera, el nuevo propietario será solidariamente responsable por el pago insoluto hasta la cancelación de la deuda.

#### **Artículo 15. Amigable componedor.**

El Comité de Convivencia, a solicitud de la parte interesada intervendrá como amigable componedor en equidad, respecto de los conflictos por razón del reglamento de propiedad horizontal o de este Manual de Convivencia, que se presenten entre los residentes y /o entre los propietarios y la Administración de la Agrupación. Lo que se convenga por las partes como indemnización, tendrá el carácter de transacción. Si no se llegare a un acuerdo, se podrá declarar la responsabilidad del causante y se notificará a la Administración para que proceda a la sanción correspondiente.

#### **Artículo 16. Acciones que requieren querrela.**

En los casos que impliquen daño a terceros, la Administración solo podrá intervenir a petición de parte.

#### **Artículo 17. Obligatoriedad de las Sanciones.**

Las sanciones impuestas serán de obligatorio cumplimiento y las pecuniarias se cargarán ala estado de cuenta del asociado. Toda sanción deberá cumplirse en el término de treinta (30) días calendario, contados a partir del momento de su imposición. De lo contrario, se cobrarán intereses de mora establecidos por la superintendencia bancaria.

#### **Artículo 18. Listado de propietarios morosos.**

Mensualmente y con la citación a las reuniones de la Asamblea, el Administrador publicará el listado de propietarios y residentes morosos en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias.

#### **Artículo19. Principios procesales**

El trámite será oral y sumario y en el se tendrán en cuenta los principios de celeridad, economía procesal, igualdad de las partes para ser oídas y aportar las pruebas e imparcialidad. Los recursos deberán interponerse en el momento de la notificación de la providencia.

## **Artículo 20. Criterios para determinar la gravedad de las faltas.**

El Consejo de Administración o el Administrador, previo concepto del Comité de Convivencia, para imponer la medida correctiva, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- 20.1 El tipo de falta de acuerdo con los elementos que la tipifican.
- 20.2 Las circunstancias de tiempo, modo y lugar.
- 20.3 La reiteración de la conducta.
- 20.4 La confesión de la falta y la disposición para responder por los daños.
- 20.5 El comportamiento anterior.

## **Artículo 21. De la responsabilidad extracontractual.**

Los daños causados por actos abusivos y contrarios a las normas de convivencia o por omisiones de los deberes del de propiedad separada, serán indemnizados por sus autores o por las personas a cuyo cargo estén por razón de la minoría de edad o inhabilidad, sin perjuicio de las medidas correctivas de que trata este Manual de Convivencia, en concordancia con los artículos 2346 y 2348 del Código Civil.

### **ELABORADO POR: COMITÉ DE CONVIVENCIA AÑO 2.004:**

SONIA MEJIA DE CAMARGO

SAUL RODRÍGUEZ QUERÚZ

JORGE CUBIDES

### **MIEMBROS COMITÉ DE CONVIVENCIA AÑO 2.005:**

VICTORIA EUGENIA PAREJA

CARLOS ANDRÉS OSSA GÓMEZ

RAMIRO ARAUJO

## **VIVIR EN ARMONÍA IMPLICA\*:**

- ♥ RESPETO POR SI MISMO Y POR LOS OTROS
- ♥ CONFIANZA EN SI MISMO Y EN LOS OTROS
- ♥ DIALOGAR Y ESCUCHAR AL OTRO
- ♥ ACEPTARSE Y ACEPTAR A LOS OTROS
- ♥ DAR Y RECIBIR AFECTO
- ♥ ESTABLECER OBJETIVOS Y LUCHAR POR ALCANZARLOS
- ♥ SOLUCIONAR ADECUADAMENTE LOS CONFLICTOS
- ♥ PONERSE EN LOS ZAPATOS DEL OTRO: ENTENDER Y RESPETAR SUS SENTIMIENTOS
- ♥ TOMAR DECISIONES RESPONSABLEMENTE

---

\* "**APRENDIENDO A VIVIR EN ARMONIA**" Una alternativa para la prevención del maltrato infantil. Guía para el multiplicador. **Sonia Mejía de Camargo**, Clara Vargas Trujillo, Victoria Molinos de Dussán, Elvia Vargas Trujillo. Fundación FES, Asociación Afecto, Icifap. Santafé de Bogotá, Primera Edición 1995. Segunda Edición 1996. Tercera Edición 1997. Cuarta edición 2004.