

MANUAL DE CONVIVENCIA AGRUPACIÓN PRADOS DE LA CALLEJA P.H.

La Asamblea General de Copropietarios de la AGRUPACIÓN PRADOS DE LA CALLEJA P.H.

CONSIDERANDO:

1. Que el Artículo ____: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: Del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No _____ del _____, de la Notaria _____ del círculo de Bogotá D.C., facultan a la Asamblea General para adoptar un Manual de Convivencia si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios a cualquier título.
2. Que es necesario dictar normas que garanticen la seguridad y convivencia pacífica previstos en el Artículo 1º de la Ley 675 de 3 de agosto de 2.001.

RESUELVE:

APROBAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., cuyo texto es el siguiente:

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACION

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H. y es de naturaleza civil sin ánimo de lucro.

ARTICULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El domicilio principal de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., es la Calle 127D No 19-88, de la ciudad de Bogotá D.C., y su ámbito de aplicación es para copropietarios, titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general.

ARTICULO 3. DURACIÓN

La duración del Manual de Convivencia es indefinida sin embargo podrá reformarse, cambiarse en los casos y en la forma y términos previstos por la Ley o la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS

El Manual de Convivencia de AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., se regirá bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad entre copropietarios, arrendatarios y residentes.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.

4. Participación económica de los copropietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
6. Servicio a la comunidad.

ARTICULO 5. MARCO LEGAL

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.
5. Código Civil
6. Código de Policía de Bogotá
7. Código Nacional de Policía
8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.

CAPITULO II - DERECHOS- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y ARRENDATARIOS.

ARTÍCULO 6. OBJETO Y DEFINICIONES.

OBJETO

El Manual de convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad de la agrupación. El objeto del presente reglamento es establecer los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.

Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad, residentes, arrendatarios y usuarios o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del año 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. También se desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia

pacífica y seguridad de los propietarios, residentes, arrendatarios y visitantes de la agrupación.

DEFINICIONES

1. Propietario: Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del inmueble. No incluye los familiares y amigos de la persona.
2. Copropietario: Es el mismo propietario o titular del inmueble que forma parte de la agrupación, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes.
3. Administrador: Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes y privados.
4. Consejo de Administración: Le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines (Administrador).
5. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir, presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
6. Tenedor (Arrendatario): Persona que toma el inmueble en arriendo
7. Invitado: Una persona fuera del dueño y el arrendatario que vive en el inmueble sin pagar compensación al propietario.
8. Visitante: Persona que visita temporalmente al propietario, residente o invitado mientras está en el inmueble.
9. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o Edificio, construido o por construirse.
10. Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.
11. Edificio de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados exclusivamente a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
12. Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
13. Bienes comunes: Partes de la agrupación o Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

14. Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la agrupación o Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

15. Gastos comunes necesarios: Gastos necesarios causados por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la agrupación o Edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Los gastos comunes diferentes a los necesarios tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobados por la mayoría calificada exigida.

16. Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la agrupación o Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en los gastos comunes de la agrupación o Edificio, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o Edificios de uso comercial o mixto.

17. Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

18. Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

19. Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Artículo 7. EXPEDICIÓN.

Este Manual de Convivencia es adoptado por la Asamblea Extraordinaria de copropietarios, y 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 de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H. 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 halla dividido.

Las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., 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 reglamento, 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 de la agrupación. Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento, no obstante, se hace claridad que el Consejo de Administración es el único órgano autorizado para imponer las sanciones y el administrador para notificarlas y ejecutarlas. **PARÁGRAFO 2:** El Comité de Convivencia asumirá los casos para 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, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia. **PARÁGRAFO 3:** Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

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.
5. Códigos Civil.
6. Código de Policía de Bogotá
7. Código Nacional de Policía
8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.

Artículo 8. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES.

Los propietarios de las unidades privadas, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes derechos:

1. Gozar de los servicios y bienes comunes de la agrupación en los términos consagrados en este Manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las leyes de seguridad social.
2. Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los órganos de administración en pro del bienestar de la agrupación.

3. Los propietarios deberán 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 el Revisor Fiscal, si es aprobado por la Asamblea o cualesquiera otro que el Consejo de Administración así establezca.

4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. El tenedor podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo. El propietario que presente mora podrá ingresar a la reunión e intervenir en la misma, sin embargo no podrá votar.

5. Los propietarios podrán solicitar al Administrador la convocatoria de Asambleas Extraordinarias, cuando lo estime conveniente o necesario siempre y cuando cumplan con el porcentaje establecido en la Ley 675 de 2001, en el capítulo X artículos 37 al 47. Los propietarios podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo puede intentarse ante los jueces dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Se exceptúan las decisiones de la Asamblea General por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por el procedimiento dispuesto por los artículos 59 y siguientes de la Ley 675 de 2001, que podrán ser impugnadas ante los jueces dentro del mes siguiente a la fecha de la respectiva sanción.

6. Formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen, para el mejor cumplimiento de los objetivos de la agrupación, siempre y cuando sea elegido por mayoría o voto estipulado en la Asamblea.

7. Conocer el estado de cuenta y el informe de gestión realizado trimestralmente por la administración de su unidad residencial que incluya todos los conceptos relacionados en las expensas de la agrupación y de la situación financiera de la copropiedad. Adicionalmente, a tener conocimiento y publicidad a través de la fijación en la cartelera en un periodo mensual y tener acceso en cualquier momento a los informes financieros y de gestión presentados por el Revisor Fiscal y/o la Administración.

8. Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la administración de la agrupación 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.

9. 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, 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 hagan, y su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.

10. Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que la copropiedad haya contratado dicho servicio. Es deber de la administración solicitar a la empresa contratante los comprobantes de pago de salarios, prestaciones sociales y seguridad establecidos por ley. El Consejo de Administración y/o el Comité de Convivencia velarán porque se cumplan estos derechos.

11. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al Edificio.

12. Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., como también será de responsabilidad de la administración responder en términos y en su totalidad las reclamaciones presentadas.

13. Formular e informar por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias por las deficiencias y violación de las normas que regulan la vida comunitaria de la agrupación a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes, arrendatarios o propietarios y obtener pronta solución de los mismos. También, es importante informar por escrito las anomalías o fallas físicas y estructurales de la agrupación.

14. Los propietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la Unidad Privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.

15. Compromiso por parte del habitante hacia la comunidad y de la comunidad hacia el habitante a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, no molestar ni ser molestado, recibir o dar agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes.

16. 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.

17. Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin, informando por escrito a la administración para que éste conceda el permiso de entrada a los obreros, materiales y uso de áreas comunes. Adicionalmente debe informar de la salida de dichas personas, especificando si lleva consigo o no de equipaje u otra clase de elementos, los cuales serán registrados en los libros de control.

18. Los propietarios tendrán derecho a que se le repare el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación sin la debida atención que el sistema de construcción de la agrupación requiera o inundación causada por el mal manejo de los desagües (incluye registros de agua).

19. Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento de la agrupación.

Artículo 9. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

Los propietarios y tenedores de las unidades privadas de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., además de los derechos consagrados en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes Obligaciones:

1. Conocer, transmitir, difundir, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente manual, así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, a través de circulares o comunicaciones personales.
2. Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras y conducta honorable dentro de la agrupación, absteniéndose de realizar actos que atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes de la agrupación.
3. Respetar a todos y cada uno de las personas de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H. y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o perturbe la tranquilidad de los moradores, por lo cual informará a la administración para que ella se encargue del caso y a su vez la administración tendrá la obligación de informar por escrito al Comité de Convivencia quien intervendrá para traer la tranquilidad al Edificio.
4. Evitar actos obscenos en público y evitar la exposición de los mismos inclusive dentro del inmueble.
5. Respetar a los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia, Administrador y a todo el personal que labora dentro de la agrupación o preste sus servicios a la misma.
6. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias de Administración o extraordinarias que determine la Asamblea General dentro del plazo establecido, 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. Los retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de interés de mora, más costos de abogado según lo autorizado por la ley.
7. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria, informando en efecto a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
8. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los señores 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.

9. Permitir la entrada de Prestadores de servicios de la administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común, el cual debe ser informado por escrito y con mínimo una semana de anticipación.

10. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las zonas comunes; tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos, puertas cortafuegos (gabinetes contra incendio) so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.

11. Cuidar las cañerías, ductos de gas, shut de basura, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la ruptura de los mismos. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.

12. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquiriente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes de la agrupación. Además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual y eventuales modificaciones posteriores.

13. Cada propietario de la agrupación 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 que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia. En todo caso esta solidaridad únicamente aplicará previa decisión del Consejo de Administración de la Copropiedad y una vez se verifique que previamente se ha hecho uso de los mecanismos de cobro requeridos directamente a la persona que cometió la falta.

14. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.

15. Procurar que los invitados, visitantes o clientes observen buena conducta durante su permanencia en el Edificio y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes de la agrupación o a los bienes privados de los demás residentes, arrendatarios o propietarios.

16. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden por concepto de administración alegando la no utilización de deteriorados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio propio.

17. Embellecimiento y un buen uso y aseo de las áreas comunes.

18. Los residentes, arrendatarios o propietarios procurarán no alterar la tranquilidad de los vecinos con gritos, escándalos, ruidos molestos, equipos de sonido, televisión u otro

aparato a alto volumen. conservado los decibeles que permitan la convivencia pacífica de la comunidad; igualmente se prohíbe las vibraciones ocasionadas con herramientas fuera del horario de trabajo (Horario de trabajos locativo lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 12:00 M. Si algún propietario incurre en esto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención.

19. Informar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa sufrida por un residente, arrendatario o propietario que pueda llegar a afectar las zonas comunes de la copropiedad o los vecinos, para que la administración tome las medidas sanitarias del caso. En todo caso la administración deberá guardar la discreción, privacidad y confidencial requerida para evitar violaciones a la intimidad y buen nombre de los propietarios, residentes o arrendatarios.

20. El propietario de cada inmueble deberá dejar una dirección y/o número telefónico en la oficina de administración en caso de arrendar su inmueble, ausentarse por un tiempo prolongado o no habitarlo, con el fin de mantenerlo informado sobre una posible emergencia, correspondencia, y obligaciones pecuniarias a favor de la administración.

21. Las instalaciones de TV por cable, Internet, teléfono e instalaciones locativas donde se afecten áreas comunes se realizarán previa autorización de la administración dentro del horario hábil, en compañía de un representante de la administración.

22. Los propietarios deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares. La administración efectuara esta acción 2 veces al año en áreas comunes para prevenir la acumulación de plagas y/o roedores.

23. Todo propietario de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., tiene la absoluta obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.

24. Deben cuidarse los jardines y plantas. Esto implica la no contaminación de los mismos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.

25. Todo propietario y/o arrendatario deberá brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Edificio. En caso de ver o ser testigo de maltrato podrá llamar la atención de una forma cordial a la persona que realiza dicha acción o informar de inmediato o en las siguientes veinticuatro horas al administrador o miembros del comité de convivencia.

26. Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reparaciones a ejecutar 10 días calendario antes de su ejecución.

27. Retirar los escombros de las áreas privadas o comunes en el menor tiempo posible y que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la agrupación, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.

PARÁGRAFO 1. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita un reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca.

PARÁGRAFO 2. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o de la agrupación o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

Artículo 10. PROHIBICIONES.

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H., además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el inmueble que ocupe y represente:

1. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a vivienda o según el uso dispuesto en las escrituras. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
2. Perturbar la tranquilidad de los vecinos y propietarios.
3. Abstenerse de todo acto que ponga en peligro la seguridad, solidez y convivencia de la agrupación y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.
4. Arrojar a las zonas comunes desperdicios, colillas de cigarrillos, sustancias o colocar cualquier tipo de elemento que se observe del exterior de las áreas comunes y vía pública (como: cobijas, prendas de ropa, películas polarizadas en ventanas, elementos de aseo, sacudir tapetes, no recoger los excrementos de los animales) que atenté contra la estética, salubridad, higiene, tranquilidad y seguridad de la agrupación y/o sus residentes, propietarios o arrendatarios. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.
5. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El causante, o sus padres, si es menor de edad, deben reparar el daño integralmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
6. Usar las áreas comunes para fines diferentes a los asignados.
7. Vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.

8. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio. Su incumplimiento La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente.

9. Ingresar al cuarto de bombas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, manipular los registros y contadores eléctricos o de gas, ni unidades selladas de servicios públicos domiciliarios y similares,

10. Variar las acometidas internas de la Unidad Privada, de las instalaciones eléctricas, hídricas, sanitarias, telefónicas, de citófonos, de antena comunal, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en caso de evidente emergencia o calamidad la cual será analizada y aprobada por el Consejo de Administración. La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas. De igual forma, quien ocasione el daño asumirá los costos totales correspondientes a la valoración que realice un técnico certificado respecto al servicio o propiedad afectada.

11. Cuando se trate de obras internas en los inmuebles se debe tener en cuenta que los muros son comunes. Arrojar por las ventanas y ductos desperdicios que afecten bienes muebles e inmuebles de terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado en un plazo máximo de 24 horas, so pena de cancelar los daños ocasionados y las posibles acciones que adelante el propietario afectado.

12. Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción de reparaciones locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunes. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera de la agrupación y solicitar a la empresa recolectora de basuras el retiro de estos. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

13. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la agrupación.

14. Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los demás propietarios o visitantes de la agrupación con riñas, disturbios y ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, trabajos con herramientas, vehículo automotor entre otros.

15. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la Administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

16. Obstruir los sectores comunes (pasillos, corredores o en las áreas comunes como parqueaderos) depositando o colocando materiales, muebles, bicicletas, triciclos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética de la agrupación o su buen aspecto y aseo, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario. Dado que en caso de emergencia las vías de evacuación se encuentren libres.

17. Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas de la agrupación.

18. Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

19. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en áreas comunes, o en frente de la agrupación sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional sin autorización. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

20. Utilizar armas de fuego y/o corto punzantes de cualquier tipo dentro de la agrupación y que vayan en contravía al decreto 2535 de 1993. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

21. Introducir o mantener dentro de la copropiedad, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos, corrosivos, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario, o que puedan representar riesgo a las estructuras o enseres de la agrupación.

22. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de zonas comunes y de otras unidades o sectores comunes.

23. Portar y cocinar en estufas de petróleo o inflamables.

24. Sembrar árboles o jardines que afecten las fachadas o estructuras de la agrupación.

25. Escribir grafitis, leyendas en espacios y paredes comunes. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.

26. Rentar los inmuebles para uso de prostitución, vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas y similares. Su incumplimiento acarreará sanción, así: La primera vez, llamado de atención por parte del Administrador. La segunda vez, se impondrá suspensión para el uso de zonas y espacios comunes hasta por un término de 30 días. La tercera vez se impondrá sanción pecuniaria hasta por 1 cuota de administración vigente. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas

28. Realizar actos que afecten la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.

PARÁGRAFO: Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional y Distrital de Policía y demás normas concordantes.

PARAGRAFO 2: El incumplimiento reiterativo sin corrección a las obligaciones, compromisos, deberes y prohibiciones del presente manual por parte de los propietarios, arrendatarios o residentes dará origen a la imposición de multas pecuniarias por el Consejo de Administración, en los términos, competencia y procedimiento establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO III NORMAS DE SEGURIDAD.

Artículo 11. MUDANZAS

Los propietarios, simples tenedores y arrendatarios que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir de la agrupación con elementos del inmueble, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

1. Previamente se tramitará ante la Administración, el 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, a partir de las 5:00 p.m., días 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 del respectivo inmueble.

4. Todo residente, propietario o arrendatario que desee hacer un trasteo, deberá previamente constituir un depósito en la Administración por una suma equivalente a \$200.000 mil pesos, a fin de cubrir los gastos ocasionados con los posibles daños que se presenten en las zonas comunes con ocasión de éste. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta.

5. Cuando se realice algún trasteo es obligación la supervisión por parte de la vigilancia de la agrupación

PARÁGRAFO 1: Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o inmobiliaria la Administración mantendrá informada al propietario sobre el estado de cuenta del propietario, residente o arrendatario. 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 copropietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un inmueble diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.

Artículo 12. EMPLEADOS DE LOS INMUEBLES.

1. Es obligación de los residentes, propietarios y arrendatarios comunicar a los empleados a su servicio (servicio doméstico, enfermeras, niñeras, etc.) el acatamiento de las disposiciones al presente manual y observar las normas de conducta adecuadas en la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H.

2. Se prohíbe contratar al personal de servicios de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H. (aseadores, toderos y vigilantes) para que realicen labores al interior de los inmuebles.

3. En ausencias temporales o prolongadas de los propietarios, residentes y arrendatarios se recomienda cerrar los registros de agua, gas y en lo posible bajar los tacos de los contadores de la luz.

Artículo 13. REGISTRO DE PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y RESIDENTES

1. El Administrador debe llevar un Registro de Propietarios, Arrendatarios y Residentes, basado en el reglamento de propiedad horizontal y que quedará bajo su control y responsabilidad, dicho registro debe estar actualizado.

2. En caso de venta o arriendo del inmueble cada propietario o su representante se obliga a comunicar y registrar por escrito la información pertinente al nuevo propietario o inquilino, anexando el certificado de libertad.

CAPITULO IV. AREAS Y BIENES COMUNES

Artículo 14. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Los propietarios, arrendatarios y residentes deben cumplir las siguientes normas, con relación al uso de los parqueaderos:

1. Destinar el parqueadero únicamente para el estacionamiento de vehículos automotores (vehículos de cuatro ruedas con motor o motocicletas) de su propiedad o que por cualquier motivo este bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero.
2. Parquear siempre en reversa.
3. En caso de que el vehículo esté botando gasolina u otro combustible el propietario deberá hacerlo reparar en el mismo día en que fue avisado de ello, so pena de responder por los daños y perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Quien utilice un parqueadero y su vehículo presente derrame de líquidos, debe colocar de manera temporal en el piso, un tapete plástico de color negro para evitar que los combustibles o lubricantes manchen y deterioren el piso de este.
4. Circular en el área de parqueaderos conservando la izquierda, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.
5. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para que tomen las medidas pertinentes y si lo considera del caso a las autoridades de tránsito. Su incumplimiento acarreará sanción, así: llamado de atención verbal por parte del Administrador y su inmediata solución mediante pacto económico por los daños ocasionado y en caso de incumplimiento o no acuerdo se remitirá al Comité de Convivencia, quien podrá remitir al Consejo de Administración la investigación para que imponga el respectivo llamado de atención, dejando constancia de acta e imponiendo las respectivas multas y/o sanciones a que haya lugar.
6. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud o el monóxido de carbono.
7. La administración de la agrupación no se responsabiliza por vehículos estacionados fuera del lugar asignado dentro de la agrupación, y/o en la calle debido a que está prohibido estacionarse en la vía pública por las autoridades de tránsito.
8. Ningún carro debe salirse de su línea de parqueo, ni invadir el parqueadero de sus vecinos, de acuerdo con la asignación.
9. El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en el parqueadero y corredores.
10. Se encuentra prohibida la ejecución de adecuaciones, lavado, reparaciones, cambio de aceite o cualquier otra actividad de arreglo al vehículo.

11. En todo caso de no ser regulado en este manual, se aplicarán las normas de uso y aprovechamiento especiales que indique el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 15. NORMAS ESPECIALES SOBRE EL USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES.

1. Destino exclusivo de los parqueaderos de visitantes: Los parqueaderos designados como de visitantes son de uso exclusivo y temporal para personas que ingresen a la copropiedad en calidad de visitantes de propietarios o residentes que se encuentren presencialmente en el inmueble. En ningún caso podrán ser utilizados por propietarios, arrendatarios o residentes permanentes.
2. Tiempo máximo de uso: El uso del parqueadero de visitantes será temporal, y su permanencia no podrá exceder el tiempo permitido por la administración, el cual será reglamentado y controlado mediante registros en portería o sistemas autorizados.
3. Registro obligatorio: Todo visitante que desee hacer uso del parqueadero deberá registrarse en portería, indicando la unidad que visita, el nombre del residente anfitrión, la placa del vehículo y el tiempo estimado de permanencia. De igual manera tendrá la obligación el visitante de portar de manera visible y en la parte frontal del vehículo la ficha de asignación de parqueadero de visitante. En caso de pérdida o extravío de la ficha de parqueadero de visitantes se cobrará una suma equivalente a \$20.000 para la reposición de la misma.
4. Facultades de la administración: La administración podrá restringir o impedir el acceso a los parqueaderos de visitantes cuando se detecte un uso indebido, reincidente o contrario al presente reglamento, y podrá requerir la reubicación inmediata del vehículo infractor.
5. Sanciones por uso indebido: El uso indebido de los parqueaderos de visitantes por parte de residentes o propietarios dará lugar a llamados de atención o sanciones pecuniarias, conforme a lo establecido en el presente Manual y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Teniendo en cuenta que los parqueaderos de visitantes constituyen bienes comunes destinados al uso temporal de los visitantes, el uso de estos espacios en horario nocturno (08:00 p. m. a 06:00 a. m.) generará el pago de una tasa equivalente a VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$25.000). Este valor se incrementará automáticamente cada año en una proporción igual a la variación del IPC del año inmediatamente anterior.

Así mismo, cuando un propietario o arrendatario deje su vehículo en los parqueaderos de visitantes, se aplicará el siguiente cobro, el cual será facturado en la cuenta de administración: VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000) por uso en horario diurno y VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$25.000) por uso en horario nocturno.

En caso de presentarse averías en el vehículo de un propietario o arrendatario que impidan su libre circulación, se permitirá de manera excepcional el parqueo en la zona de visitantes hasta por un término máximo de cuarenta y ocho (48) horas, sin que se genere cobro alguno. Vencido este plazo, se causará la obligación de pagar la tasa de uso establecida anteriormente. En todo caso de no ser regulado en este manual, se aplicarán las normas de uso y aprovechamiento especiales que indique el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 16. NORMAS SOBRE EL USO Y ALMACENAMIENTO DE BICICLETAS.

- a. Ubicación obligatoria de bicicletas: Todas las bicicletas deberán ser estacionadas exclusivamente en los espacios designados para tal fin, conocidos como bicicleteros, ubicados en las zonas comunes autorizadas por la administración de la propiedad horizontal.
- b. Prohibición de uso indebido de zonas comunes: No está permitido dejar bicicletas en pasillos, escaleras, accesos a unidades privadas, zonas verdes, salones sociales, parqueaderos vehiculares, ni en ningún otro lugar distinto al bicicletero.
- c. Responsabilidad del propietario o residente: El uso del bicicletero es personal y voluntario. Cada residente es responsable por el adecuado aseguramiento de su bicicleta con los mecanismos de seguridad que considere pertinentes.
- d. Exclusión de responsabilidad de la Propiedad Horizontal: La Propiedad Horizontal no se hace responsable, en ninguna circunstancia, por la pérdida, daño, deterioro o hurto de bicicletas, ni por los accesorios o elementos relacionados con estas, cuando estas no hubiesen sido ubicadas en el bicicletero.
- e. Medidas por incumplimiento: En caso de que una bicicleta sea dejada en un lugar no autorizado, la administración podrá requerir al residente para su reubicación inmediata. En caso de reincidencia o negativa, la administración estará facultada para tomar medidas proporcionales, conforme al reglamento de propiedad horizontal y el presente manual.
- f. Traslado de bicicletas encontrados en espacios no autorizados: En caso de hallazgo de bicicletas en lugares no autorizados la administración podrá trasladarlas directamente al espacio asignado de bicicletero bajo la responsabilidad del propietario o tenedor de la bicicleta. Inmediatamente la administración informará de la determinación al propietario de la misma.
- g. En todo caso de no ser regulado en este manual, se aplicarán las normas de uso y aprovechamiento especiales que indique el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 16. NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DEL SALON SOCIAL.

- 16.1. El salón social es una zona común destinada exclusivamente para eventos sociales, reuniones o actividades de carácter privado organizadas por propietarios o

residentes de la copropiedad. Su utilización está sujeta a disponibilidad y reserva previa ante la administración.

- 16.2. Para hacer uso del salón social, el interesado deberá realizar una solicitud formal ante la administración y firmar el reglamento específico de uso. Por el uso del salón social se cobrará la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000) para eventos en horario diurno y TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000) para eventos en horario nocturno, valor que será consignado en la cuenta de la copropiedad; adicionalmente, el interesado deberá dejar en efectivo un depósito o garantía equivalente a TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000) este dinero será entregado en la oficina de administración, valores que se incrementarán cada año de manera automática en una proporción igual a la variación del IPC del año inmediatamente anterior. El uso indebido del salón social o el incumplimiento de las condiciones establecidas dará lugar a las sanciones correspondientes y/o a la pérdida del depósito.
- 16.3. Si quieres, también puedo dejarlo en formato más “normativo” (numerales y literales) para que quede mejor estructurado dentro del Manual de Convivencia de la Agrupación Prados de la Calleja, lo cual suele verse más claro cuando lo revisan abogados o la asamblea.
- 16.4. Obligación cuidado: Cualquier daño, deterioro o pérdida será responsabilidad del solicitante, quien deberá asumir los costos de reparación o reposición.
- 16.5. Ingreso de terceros: En caso de ingreso de terceros o visitantes no residentes que participen en el evento (Zumba y Yoga), se realizará un cobro por uso del espacio equivalente a QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$15.000) por persona externa que ingrese al recinto, valor que se incrementará cada año de manera automática en una proporción igual a la variación del IPC del año inmediatamente anterior.
17. En todo caso de no ser regulado en este manual, se aplicarán las normas de uso y aprovechamiento especiales que indique el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 17. NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE LAS CANCHAS DE SQUASH Y ZONA RECREATIVA ADYACENTE.

- 17.1 Uso exclusivo y adecuado: El área habilitada para squash está destinada exclusivamente para la práctica de dicho deporte, y la zona recreativa equipada con mesa de ping pong, fútbolín y máquinas trotadoras está destinada exclusivamente para el uso recreativo de los propietarios y residentes. Su uso debe ser respetuoso, ordenado y en los horarios establecidos por la administración.
- 17.2 Prohibiciones: No se permite el consumo de alimentos o bebidas alcohólicas, el uso de calzado inadecuado, ni la manipulación inadecuada o brusca de los elementos

dispuestos en la zona. Se prohíbe también el ingreso de mascotas o de personas bajo efectos de alcohol o sustancias psicoactivas.

17.3 Responsabilidad por daños: El usuario será responsable por cualquier daño causado a los equipos, superficies o instalaciones y deberá asumir los costos correspondientes para su reparación.

17.4 Ingreso de terceros: En caso de ingreso de terceros o visitantes no residentes que hagan uso de la cancha de squash, se realizará un cobro por uso del espacio equivalente a DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$10.000) por persona externa que ingrese al recinto, valor que se incrementará cada año de manera automática en una proporción igual a la variación del IPC del año inmediatamente anterior.

18 En todo caso de no ser regulado en este manual, se aplicarán las normas de uso y aprovechamiento especiales que indique el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 18. NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DEL GIMNASIO.

18.1. Acceso exclusivo: El gimnasio es una zona común de uso exclusivo para propietarios y residentes del conjunto, quienes deberán cumplir estrictamente las normas de seguridad, salubridad y uso responsable de los equipos.

18.2. Normas de uso:

- Usar toalla personal durante los entrenamientos.
- Limpiar el equipo utilizado con los implementos dispuestos para ello.
- No monopolizar el uso de las máquinas por tiempo excesivo.
- Utilizar ropa deportiva adecuada y calzado limpio.

18.3. Prohibiciones: No se permite fumar, consumir alimentos o bebidas alcohólicas, ni dejar objetos personales abandonados. Está prohibido el ingreso a menores de edad sin supervisión de un adulto responsable.

18.4. Ingreso de terceros: En caso de ingreso de terceros o visitantes no residentes deberán ingresar y permanecer acompañados por el propietario o residente del inmueble.

ARTÍCULO 19. NORMAS PARA EL USO DE LA ZONA DE MASCOTAS Y MANEJO RESPONSABLE DE ANIMALES.

19.1. Destinación específica: La zona de mascotas es un espacio común especialmente habilitado para el esparcimiento, juego y paseo controlado de los animales de compañía pertenecientes a los propietarios o residentes de la copropiedad.

19.2. Prohibición de uso en otras zonas comunes: Está expresamente prohibido pasear, dejar libres o permitir el juego sin supervisión de mascotas en otras áreas comunes distintas a la zona de mascotas, tales como zonas verdes generales, senderos, parqueaderos,

pasillos, escaleras o áreas sociales. (Esto no implica la prohibición de transitar o caminar por otras zonas comunes con las mascotas).

19.3. Responsabilidad del tenedor: El propietario o tenedor de la mascota está obligado a recoger de manera inmediata los excrementos o residuos que su animal genere dentro de cualquier zona de la copropiedad, incluyendo la zona de mascotas. Para ello deberá portar siempre los implementos necesarios (bolsas, guantes, etc.).

Artículo 108-D. 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en la única zona común destinada para tal fin. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos.

En ningún caso su mascota podrá realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes.

19.4. Sanción por incumplimiento: El incumplimiento de esta obligación podrá ser sancionado conforme a lo establecido en el presente Manual y el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la imposición de comparendos ambientales por parte de la autoridad competente.

19.5. Convivencia pacífica: Las mascotas deberán ser manejadas de forma que no representen peligro, molestia, ruido excesivo ni incomodidad para otros residentes o mascotas. Se prohíbe expresamente dejar a los animales sin supervisión o amarrados en zonas comunes.

19.6. Acceso restringido: No se permite el ingreso de mascotas al salón social, gimnasio, cancha de squash ni a ninguna otra zona común cerrada o no autorizada expresamente para su presencia.

19.7. Obligaciones especiales: Los propietarios o tenedores de animales considerados potencialmente peligrosos, conforme a la Ley 746 de 2002 y demás normas vigentes, deberán cumplir estrictamente con lo siguiente:

- Portar siempre collar, trailla y bozal, tanto en la zona de mascotas como en cualquier trayecto dentro de la copropiedad.
- Garantizar que el animal esté bajo control directo de una persona mayor de edad.
- Contar con póliza de responsabilidad civil extracontractual vigente, conforme a lo exigido por la ley.

19.8. Prohibiciones específicas: Está prohibido dejar a mascotas potencialmente peligrosas sin vigilancia, con traillas extensibles o en libertad, incluso dentro de la zona de mascotas.

19.9. Responsabilidad del propietario o tenedor: Cualquier daño, accidente, lesión o perjuicio causado por una mascota a personas, bienes, otras mascotas o zonas comunes será de plena responsabilidad del propietario o tenedor, quien deberá asumir las reparaciones, indemnizaciones o consecuencias legales correspondientes.

19.10. Medidas disciplinarias: El incumplimiento de las normas aquí contenidas dará lugar a imposición de sanciones pecuniarias, restricciones de uso y demás sanciones conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional sobre protección animal y convivencia ciudadana.

ARTÍCULO 16. DÍAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.)

1. No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora dentro de las instalaciones de la agrupación, 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 de la agrupación y exteriores a éste, como andenes.
3. Las instalaciones navideñas de luces intermitentes, no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el inmueble 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.

Artículo 17. TANQUES - MEDIDORES DE AGUA, GAS Y ENERGÍA.

- a. Para el mantenimiento o arreglo de las instalaciones de agua, gas y energía debe estar bajo la supervisión de la Administración. En caso de presentarse alguna urgencia como escape de gas, agua o corto eléctrico, el propietario informará a la portería para que actúe inmediatamente para que cierre o desconecte el servicio hasta que llegue la empresa responsable.
- b. Los cuartos de la energía y/o tanques de agua no pueden ser utilizados como sitios de recreación o de juegos. Deben permanecer libres y su ingreso es restringido. Solamente ingresarán los funcionarios de mantenimiento de los mismos.
- c. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de las mismas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.
- d. La empresa de vigilancia debe llevar en la bitácora información sobre cualquier irregularidad detectada en el uso de estas zonas e informar a la Administración de la agrupación.

CAPITULO V. MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Artículo 18. DEPÓSITO DE BASURAS

1. Todos los propietarios, residentes y arrendatarios están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas de acuerdo a las normas de reciclaje, que no estén rotas, debidamente cerradas, para crear cultura de reciclaje, evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los depósitos de basura. De lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de dos (02) cuotas mensuales de administración al inmueble correspondiente cuyo propietario ó residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad de la agrupación y sus residentes, arrendatarios y propietarios. La aplicación de esta norma se soportará en los videos de vigilancia de la agrupación.
2. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, entre otros, deben llevarse hasta el depósito de basuras y colocarlas en la caneca correspondiente para esta clase de basuras.
3. Nunca dejar la basura o desperdicios materiales en áreas comunes, pasillos, ni en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal, toda vez que se puede llegar a imponer sanción determinada por el Consejo de Administración.
4. Todos los propietarios están en la obligación de comunicar a los empleados de servicio de aseo sobre las normas de reciclaje y utilización del depósito de basuras. (bolsas blancas elementos reciclables y Bolsas negras elementos no reciclables).
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. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar bolsas de basura en general fuera del depósito y canecas. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes de la agrupación. De acuerdo con el Código de Policía, el propietario, residente, o arrendatario debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombro, asesorarse con la Administración. De lo contrario, se podrá imponer sanción de dos (02) cuotas mensuales de administración al inmueble correspondiente cuyo propietario, residente o arrendatario infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad de la agrupación y sus residentes, arrendatarios y propietarios.
7. Ni el personal de vigilancia ni el de aseo están en la obligación de transportar o tirar basuras de los habitantes de la agrupación.
8. Está prohibido acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas de forma oportuna según lo determine la Administración y en conformidad con lo dictaminado por las entidades competentes, toda vez, que el incumplimiento puede originar cualquier invasión de plagas, epidemias y focos de infección.

Artículo 19. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DE LA AGRUPACIÓN

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

1. Arrojar a las cañerías domiciliarias (sanitarias) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, y materiales de construcción, etc. El incumplimiento de esta norma generará una multa de treinta (30) salarios mínimos diarios legales vigentes, además de cubrir el valor de la reparación pertinente.
2. Arrojar papeles y basuras a las zonas comunes o por las ventanas, incluyendo los sitios que colinden con la agrupación.
3. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc. so pena de cubrir el valor del daño.
4. Queda totalmente prohibido arrojar colillas en las áreas verdes y demás zonas comunes, como también por las ventanas de los inmuebles.
5. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la Administración, multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes equivalente a \$133.320 pesos los cuales se cobraran en la factura de administración del mes siguiente.

Artículo 20. NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES.

En caso de remodelación del inmueble el propietario debe presentar el proyecto a la Administración antes de iniciar trabajos y tener el permiso o licencia de la autoridad competente el cual será analizado y aprobado por el Consejo de Administración.

1. Si al iniciar trabajos de remodelación o adecuación en los inmuebles el ruido afecta directamente a los vecinos, se deberá llegar a un acuerdo que beneficie a las partes disminuyendo el ruido con horarios flexibles y además se deberán cumplir las siguientes normas:
2. El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8 a.m. a 12:00 p.m. los sábados. No se permite realizar trabajos en días festivos y días domingo.
3. Es deber y responsabilidad de cada propietario observar que el contratista, mantenga aseadas las áreas aledañas al inmueble que se reforma, los hall de acceso y demás áreas comunes afectadas por las obras.
4. Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera del depósito o en el parqueadero.
5. Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de la obra, deberán ser evacuados oportunamente del inmueble por el contratista o responsable de la obra, bajo exigencia del propietario contratante sin afectar estructuras privadas o comunes, desagües, canaletas, en caso de afectación deberá asumir el monto total por los daños y perjuicios ocasionados.

6. El propietario del inmueble debe informar por escrito el nombre de la persona responsable de la obra y éste a su vez debe informar sobre el personal que labora en ella.
7. Notificación de Riesgo de Daños: Es obligación de los copropietarios comunicar de inmediato a la Administración y/o guardas de vigilancia sobre los riesgos existentes, con el objeto de prevenir posibles daños de cualquier elemento o área de uso común, tales como tuberías, tanques, puertas, y demás zonas comunes.

PARÁGRAFO: Los vigilantes deberán informar de manera inmediata a la Administración el ingreso de materiales de construcción y contratistas o maestros de obra. La Administración deberá hacer la visita al inmueble para informarse de la obra, y que ésta cumpla con los permisos respectivos.

CAPITULO VII. DEL COMITE DE CONVIVENCIA

Artículo 21. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Edificio, 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 Adhonorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58, se crearon los comités de convivencia de los edificios o Edificios residenciales; con el fin de promover convivencia y mediar los conflictos que se presenten en los multifamiliares. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal, el comité de convivencia se fundamenta en unos principios y unos objetos.

PRINCIPIOS.

Convivencia pacífica y solidaridad social. Los residentes, arrendatarios, propietarios y directivos de la agrupación deben establecer buenas relaciones de vecinos a través del respeto y de ser solidarios con los demás. Valores éticos. Los propietarios tenedores y directivos de la agrupación deben ser tolerantes, respetuosos, responsables y justos con los demás residentes, arrendatarios y propietarios buscando vivir en armonía y en paz.

OBJETO.

Se promoverá convivencia a través de mecanismos como capacitaciones, talleres, foros de concientización; con el fin de fortalecer las relaciones entre vecinos y directivos, previniendo los conflictos y restableciendo el tejido social y comunitario en el Edificio.

Artículo 22. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ.

Los miembros del comité de convivencia deberán nombrar un Coordinador y un secretario con el fin de organizar su funcionamiento y sus sesiones.

PARÁGRAFO 1: FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

- a. Promover la convivencia social y pacífica en los Edificios a través de talleres de valores y eventos sociales que prevengan la conflictividad.
- b. Mediar en equidad los conflictos presentados dentro del multifamiliar.
- c. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y los códigos de Policía Distrital y Nacional.
- d. Las demás funciones que le asigne la Ley, los estatutos o la asamblea.

CAPITULO VIII

SOLUCION DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES.

Artículo 23. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presentaren entre los tenedores de la agrupación, 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 así:

ADMINISTRADOR: Cuando se suscite un conflicto dentro de la agrupación, la primera autoridad en conocerlo será el Administrador, quien informará por escrito al Comité de Convivencia de dicha situación, dicho comité después de realizar una serie de procedimientos escritos como Actas de Conciliación ó de reuniones deberán dar solución al respecto y de no haber una mediación se escalará al Consejo de Administración para efectos de dar posibles soluciones.

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial competente para reclamar o demandar al propietario, arrendatario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás ó que afecte la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre de la agrupación y de la persona jurídica, para

exigir el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.

CAPITULO IX DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS.

Artículo 24. PROTOCOLO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Principios Rectores

1.1. Legalidad y tipicidad: Toda sanción se impondrá exclusivamente por incumplimiento de las obligaciones, prohibiciones o normas establecidas en el Manual de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

1.2. Debido proceso: El presunto infractor tendrá derecho a ser notificado, presentar descargos y pruebas antes de que se imponga cualquier sanción.

1.3. Proporcionalidad y gradualidad: Las sanciones se aplicarán con base en la gravedad de la falta, su reiteración, **y** el perjuicio causado a la comunidad.

1.4. Reincidencia: La repetición de una falta leve podrá convertirse en falta moderada; y la repetición de una falta moderada podrá catalogarse como falta grave.

ARTÍCULO 25. CLASIFICACIÓN DE FALTAS Y SANCIONES.

FALTAS LEVES.

Definición: Conductas que afectan levemente la armonía de la comunidad, sin producir perjuicio directo o masivo.

Ejemplos:

- No recoger los excrementos de mascotas en una sola ocasión.
- Dejar bicicletas fuera del bicicletero de forma esporádica.
- Ingreso ocasional de mascotas a zonas no autorizadas.
- No uso de toalla en gimnasio o uso inadecuado puntual de zonas comunes.
- Ruidos menores en horarios no permitidos.
- No actualizar el registro de residentes o propietarios.

Sanciones:

- 1ª vez: Llamado de atención verbal o escrito.
- Reincidencia: Multa de hasta una cuota de administración y/o suspensión temporal del uso de zonas comunes hasta por 8 días.

FALTAS MODERADAS.

Definición: Comportamientos reiterativos en más de una ocasión o de mayor impacto que afectan el orden, salubridad, o convivencia general de la comunidad.

Ejemplos:

- Reincidencia en faltas leves.
- Ocupación indebida de parqueaderos de visitantes por residentes.
- Ruido excesivo en horarios no permitidos.
- Daño no intencional a zonas comunes.
- No retirar escombros de obras en tiempo.
- Arrojar basura fuera de los lugares dispuestos.

Sanciones:

- Por primera vez: Multa de hasta 2 cuotas mensuales de administración.
- Reincidencia: Multa de hasta dos cuotas de administración y suspensión temporal del uso de zonas comunes hasta por 15 días.

FALTAS GRAVES

Definición: Acciones que afectan la seguridad, integridad, salubridad o tranquilidad de la copropiedad, que se cometen con dolo, negligencia grave o son reiteradas.

Ejemplos:

- Reincidencia en faltas moderadas.
- Daños materiales intencionales a bienes comunes o vehículos.
- Manipulación no autorizada de instalaciones eléctricas, hidráulicas o de gas.
- Consumo o distribución de sustancias ilícitas.
- Permitir el uso de zonas comunes a terceros sin autorización.
- Incumplimiento grave de normas sanitarias o de residuos.
- Agresiones verbales o físicas al personal o a residentes.
- Riñas o disturbios que alteren gravemente la convivencia.

Sanciones:

- Por primera vez: Multa de hasta 2 cuotas mensuales de administración y suspensión del uso de zonas comunes hasta por 30 días.

- Reincidencia Multa de hasta 2 cuotas mensuales de administración y suspensión del uso de zonas comunes hasta por 30 días y remisión del caso a las autoridades competentes si se configura conducta sancionable por ley.

ARTÍCULO 26. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.

Etapas:

1. Reporte de la falta: Cualquier residente podrá presentar un informe verbal o escrito de la conducta infractora ante la administración a efectos de que se de inicio a la investigación de la falta. En todo caso la administración podrá de oficio iniciar la indagación de la existencia de cualquier tipo de falta, dejando registro escrito de las circunstancias de tiempo, modo y lugar.
2. Verificación e investigación: La administración recopilará pruebas (testimonios, videos, evidencias documentales, etc.) para establecer los hechos objeto de investigación.
3. Notificación al infractor: Se notificará por escrito al presunto infractor, quien tendrá 5 días hábiles para presentar descargos y pruebas.
4. Decisión: El Consejo de administración evaluará la falta, sus pruebas y antecedentes, y emitirá una resolución motivada con la sanción correspondiente si aplica.
5. Recurso: Contra la decisión procede recurso de reposición ante el Consejo de Administración en un término de 5 días hábiles.
6. Registro: Toda sanción será registrada en el expediente del propietario o residente y se notificará formalmente, una vez se encuentre debidamente ejecutoriada la sanción.

ARTÍCULO 27. Consideraciones Finales.

- La reincidencia dentro de un periodo de 6 meses agrava la sanción.
- Las sanciones son de carácter pecuniario, disciplinario y pueden incluir limitaciones en el uso de bienes comunes.
- Las multas serán facturadas en el recibo de administración del mes siguiente a su imposición.
- Las sanciones no eximen al infractor de reparar daños o perjuicios ocasionados con la conducta sancionada.

ARTÍCULO 28. SANCION POR INASISTENCIA.

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

Adicionalmente, se controlará la permanencia de los propietarios mediante la firma de una planilla de asistencia al inicio como al final de las asambleas, para que cuando se realice las votaciones exista quórum, si el propietario se retira de la asamblea antes de tiempo será sancionado. En caso de las asambleas virtuales o por medios no presenciales el control de asistencia y permanencia a la reunión se hará mediante medios tecnológicos que permitan el registro y control correspondiente.

ARTÍCULO 29. 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 de la agrupación, 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 en curso.

Artículo 30.- VIGENCIAS. El presente Manual de Convivencia fue aprobado en la ciudad de Bogotá a los ____ (__) días del mes de ____ de 2025. Empezará a regir a partir del siguiente día hábil de la fecha de publicación.