

M A N U A L D E C O N V I V E N C I A

PREÁMBULO

CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE SANTA CLARA, reunido en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios el día 28 de Marzo de 2.006, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal Capítulo X Artículo 50 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA Literal Ñ, ha decidido la delegación al Consejo de Administración para la aprobación del presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**. De igual manera, este órgano administrativo en reunión del día 04 de Abril de 2.006 efectuó el estudio y dio cumplimiento a la delegación dada por la Asamblea General de Copropietarios.

El presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**, tiene como finalidad es brindar a la copropiedad, herramientas que permitan la utilización de los bienes comunes y de las unidades privadas, así como el ejercicio de los derechos y deberes propios para una buena convivencia. Tiene carácter obligatorio para todos los propietarios y residentes de unidades privadas. El propietario, y quien lo represente o sustituya podrá hacer uso o disponer de sus unidades con las personas que desee, siempre y cuando estas no perturben la tranquilidad a los demás integrantes de la copropiedad.

Con el fin de dar continuidad a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, se procede a la transcripción de lo establecido como Deberes, Derechos y Obligaciones de los copropietarios, y aquellos artículos que se consideran necesarios para clarificar el alcance del uso privado y comunal, como inicio y complemento del presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA No. 1065 DE ABRIL 05 DE 2.005 NOTARIA 21

ARTICULO 13. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Son aquellos que por definición pertenecen a todos los propietarios de las unidades privadas pero cuyo uso y goce exclusivo se asigna a determinada unidad privada. En el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE SANTA CLARA PROPIEDAD HORIZONTAL, son bienes comunes de uso exclusivo las terrazas de las unidades privadas que accedan a ellas, siendo estos los inmuebles identificados con los números 101, 102, 103, 104 de cada interior y los apartamentos duplex ubicados en las Torres 2, 3 y 4. Las terrazas serán asignadas exclusivamente a cada unidad privada en la escritura pública en que se transfiere el derecho de dominio y propiedad de dichos bienes y de acuerdo con los planos aprobados por la curaduría urbana. El uso exclusivo así asignado se transferirá junto con la respectiva unidad particular cada vez que se enajene el dominio de la misma.

El uso de estos bienes comunes de uso exclusivo tiene las siguientes condicionantes:

- a) El mantenimiento, conservación y reparación de las zonas comunes de utilización exclusiva corresponden a cada propietario u ocupante de la unidad privada por la cual accede y se le ha asignado el uso y goce y recibido las compensaciones por el uso de zonas comunes de terrazas de conformidad con el artículo 23 de la Ley 675 de 2.001.
- b) No se podrá variar el destino ni construir, ni cubrir la zona común de uso exclusivo y no se podrá ceder su goce independiente de su unidad privada
- c) En consecuencia con lo anterior, para ejecutar cualquier obra que implique variación o cambio aun el mas leve a las terrazas, cubrirlas o construir dicha área total o parcialmente debe estar previamente aprobada por la Asamblea de Copropietarios y obtener la licencia de la entidad competente.

A manera informativa, transcribimos lo enunciado en el artículo mencionado de la Ley 675 de 2.001.

Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo: Los propietarios de bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedara obligado a: 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien común asignado. 2) No cambiar su destinación. 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la Asamblea.

Parágrafo 1. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

Parágrafo 2. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

ARTICULO 14. MUROS DE FACHADA Y CUBIERTA: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores y los balcones de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, esta limitada la facultad de los propietarios en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos medie acuerdo unánime de los copropietarios. Las placas de entepiso y las cubiertas de los últimos pisos también tiene calidad de comunes por consiguiente no es posible intervenir el material de concreto de entepisos, ni cambiar o modificar las cubiertas de los edificios, salvo autorización expresa de la Asamblea general de copropietarios.

ARTICULO 17. USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

ARTICULO 32. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Cada propietario esta obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

ARTICULO 36. MODIFICACIONES DE BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado o exclusivo (apartamentos, depósitos, garajes) en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. (construcciones adicionales a las existentes). Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores (reparaciones o adecuaciones internas) podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas así lo exijan.
- b) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes, ni altere las fachadas interiores o exteriores.
- c) Que el propietario interesado obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración, quien solo podrá negarla cuando la obra a efectuarse contravenga los requisitos anteriores.

ARTICULO 37. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad las reparaciones necesarias que eviten que se pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

ARTICULO 40. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios:

- a) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley 675 de 2.001.

- b) De conformidad con lo anterior cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y por el reglamento de propiedad horizontal.
- c) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- d) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- e) Solicitar a la administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- f) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de copropietarios con derecho a voz y voto
- g) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del Conjunto cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponda a los demás copropietarios en los gastos comprobados.
- h) Solicitar al administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 41. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de las unidades privadas, las siguientes:

- a) Usar los bienes de dominio privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud pública.
- b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- c) El propietario del último piso, no podrá elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- d) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **Parágrafo:** ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio privado.
- e) Permitir la entrada a la unidad privada al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados.
- f) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- g) Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.
- h) Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que garantice su reconstrucción.
- i) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio privado conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- j) Solicitar autorización escrita al administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
- k) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.

- l) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien privado o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 42. PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez salubridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta que las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales incluyen obligaciones de no hacer:

EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES PRIVADAS esta prohibido:

- a) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para fines o usos distintos a los autorizados por el reglamento de propiedad horizontal, y celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o vida disoluta o desarreglada.
- b) Destinar su bien de dominio privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- c) Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- d) Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, salvo aquellos que se encuentren autorizados por la Asamblea.
- e) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de sus actividades personal del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o cualquiera que represente peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, y solo en casos excepcionales que el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.
- f) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, o que comprometan la seguridad, solides o salubridad de la edificación, disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.
- g) Utilizar las ventanas, balcones, terrazas o halles para colgar ropa, tapetes, etc.
- H) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los **GASTOS QUE DEMANDEN LAS REPARACIONES.**

- I) **TENER EN SU UNIDAD PRIVADA GATOS, PERROS O CUALQUIER CLASE DE ANIMAL QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O MOLESTIA A LOS VECINOS, O A LOS BIENES DE ESTOS O A LOS BIENES COMUNES. SE CONSIDERAN PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS AQUELLOS QUE PRESENTEN UNA O MAS DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:**

- **PERROS QUE PERTENEZCAN A LAS SIGUIENTES RAZAS, A SUS CRUCES O HÍBRIDOS: STAFFORDSHIRE TERRIER, AMERICAN STAFFORDSHIRE TERRIER, BULLMASSTIFF DOBERMAN, DOGO ARGENTINO, DOGO DE BURDEOS, FILA BRASILEIRO, MASTIN NAPOLITANO, PIT BULL TERRIER, AMERICAN PIT BULL TERRIER, DE PRESE CANARIO, ROTTWEILER, TOSA JAPONÉS.**
- **PERROS QUE HAN TENIDO EPISODIOS DE AGRESIONES A PERSONAS U OTROS PERROS.**
- **PERROS QUE HAN SIDO ADIESTRAOS PARA EL ATAQUE Y LA DEFENSA.**

LOS EJEMPLARES CANINOS DEBERÁN IR SUJETOS POR MEDIO DE CORREA Y TRAÍLLA, DEBERÁN SER LLEVADOS Y ESTAR SUJETOS A SU CORRESPONDIENTES CORREA Y

TRAÍLLA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 108 B DE LA LEY 746 DE 2.002 Y LAS NORMAS QUE LA SUSTITUYAN O LA MODIFIQUEN.

- J) INSTALAR MAQUINARIAS O EQUIPOS SUSCEPTIBLES DE CAUSAR DAÑOS EN LAS INSTALACIONES GENERALES O DE MOLESTAR A LOS VECINOS O QUE PERJUDIQUEN EL FUNCIONAMIENTO DE RADIOS Y TELEVISIÓN.**
- K) DESTINAR LAS UNIDADES PRIVADAS A USOS QUE CAUSEN PERJUICIOS O MOLESTIAS A LOS DEMÁS OCUPANTES DEL CONJUNTO Y AUN A LOS DEMÁS OCUPANTES DE LA UNIDAD PRIVADA.**
 - l) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, colocar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia, la practica musical con equipos de percusión como baterías al interior de las unidades privadas.
 - m) Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.

CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD quedan prohibidos los siguientes actos:

- a) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampa, halles y demás áreas de circulación de manera que dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.
- b) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, bullicio o que perturbe su uso o destinación.
- c) Colocar avisos o letreros en las fachadas y/o ventanas de la edificación.
- d) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes
- e) Usar los halles para estacionamiento de motos, bicicletas o triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir de áreas de acceso.
- f) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
- g) Usar las zonas de estacionamiento y de circulación como lugares de juegos infantiles o para actividades similares
- h) Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
- i) Instalar cualquier tipo de antena de radio aficionado o radar, toda vez que estas intervienen en las comunicaciones de las unidades privadas
- j) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobara el Consejo de Administración
- k) Sacudir alfombras o ropas en las ventanas, escaleras, balcones y terrazas.
- l) En la utilización de los salones comunales, el cual es para uso de todos los copropietarios que conforman el Conjunto, el cual será usado para actividades autorizadas por la copropiedad en la persona del representante legal.

ARTICULO 43. USO DE LOS GARAJES: La utilización de los garajes esta sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios:

- a) Ningún propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de parqueo.
- b) Aún cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.
- c) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio
- d) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, taxis, colectivos, y en general, vehículos de servicio público con capacidad superior a una (1) tonelada.
- e) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados

- f) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- g) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando combustible, deberá hacerlo reparar de inmediato y el infractor será responsable de todo perjuicio.
- h) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad máxima de 5 KPH, y siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero, y cuando se circule en las rampas tendrá prelación los vehículos que suben.
- i) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTICULO 44. SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o del reglamento de propiedad horizontal, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que ocupan la respectiva unidad privada como causahabientes suyos y a cualquier título.

ARTICULO 45. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en el reglamento de propiedad horizontal para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de sus bienes de dominio particular.

ARTICULO 46. MULTAS Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción.
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- c) Restricción del uso o goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, club house y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**REGLAMENTO INTERNO
MANUAL DE CONVIVENCIA
ACTA ASAMBLEA No. 5 MARZO 28 DE 2.006
ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. ABRIL 04 DE 2.006**

SALÓN COMUNAL

SOLICITUD: El salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con tres (3) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad.

Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón comunal, hasta tanto no se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

Una vez otorgada la autorización para el uso del salón comunal, se levantará un acta de entrega con inventario; la cual se hará en presencia del Administrador y de la persona que tome en arrendamiento el salón comunal.

Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón comunal y del acta de entrega del salón comunal.

VALOR ALQUILER: El valor del alquiler será el equivalente al 12% del SMLV, redondeado a miles.

De manera inicial, se considera un valor de \$50.000 para el año 2.006.

El valor establecido, deberá ser cancelado con una anterioridad de 24 horas, a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.

HORARIO DE USO: El servicio de alquiler del salón comunal se registrará bajo el siguiente horario:

LUNES A JUEVES: De 10:00 AM. a 8:00 PM.

VIERNES, SÁBADOS Y DOMINGOS (Cuando existe Lunes Festivo): De 10:00 AM. a 1:00 AM.

DEPOSITO DE GARANTÍA: El solicitante del servicio del salón comunal, dejará una suma a título de depósito equivalente a un 50% del valor del canon de administración. Este depósito será entregado en la Oficina de Administración del Conjunto, en el momento de la entrega del salón comunal.

DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón Comunal tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a) El salón Comunal no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
- b) No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifiquen lucro o actividades comerciales.
- c) Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
- d) Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes.
- e) Hacer respetar la intervención, en caso necesario, de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
- f) No permitir que los invitados abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes como: Recepción de las torres, gimnasio, escaleras, puntos fijos, jardineras, etc.
- g) Entregado el salón comunal al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar.
- h) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido el día siguiente al de realización del evento, y será el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, quien instruirá al Administrador en tal sentido.
- i) En el evento de ser alquilado para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, garajes, gimnasio, etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
- j) Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes o fuera del Conjunto, en ningún caso lo harán en el sótano.
- k) No pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas.
- l) No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.
- m) Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.

GIMNASIO

SOLICITUD: El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este, es para personas mayores de 15 años únicamente. Los niños entre la edad de 10 a 14 años podrán hacer uso de las instalaciones siempre que vayan acompañados por un adulto Residente del Conjunto.

HORARIO: El Consejo de Administración del Conjunto establece que el horario de funcionamiento del gimnasio será de 24 horas.

DISPOSICIONES ESPECIALES: El gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a) La llave para acceder a estas instalaciones permanecerá en la Recepción Principal del Conjunto, y deberá ser devuelta por el usuario inmediatamente abandone el gimnasio. La Recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que solicitó el servicio.
- b) Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de higiene y de funcionamiento, así como las mismas instalaciones en perfecto estado de aseo, con la iluminación apagada y los equipos desconectados. Si alguna de las máquinas llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
- c) Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo una toalla, y ropa propia para realizar este tipo de actividad. No se admiten personas sin camiseta dentro del gimnasio.
- d) El uso de las máquinas, así como de las instalaciones es para uso exclusivo de los propietarios y/o Residentes del Conjunto y no se permitirá el ingreso de personas ajenas al mismo.
- e) No se permitirá:
 - ❖ El ingreso de mascotas al área del gimnasio.
 - ❖ Fumar dentro de las instalaciones.
 - ❖ Ingresar alimentos a esta zona.
 - ❖ Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.

PARQUEADEROS

DEFINICIÓN: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, residentes y usuarios de las unidades privadas a los cuales han sido asignados. Por tal motivo, cada propietario tiene el deber de registrar dicho inmueble y los vehículos que posea y que ingresen permanentemente al Conjunto, en el libro de Registro de Copropietarios que de conformidad al Reglamento de Propiedad Horizontal posee la administración del Conjunto.

AUTORIZACIÓN DE USO: Ningún vehículo que no este registrado ante la Administración podrá ingresar al parqueadero ocasionalmente, a menos que cuente con la autorización del propietario y/o residente y ocupe el lugar correspondiente a la unidad que lo autoriza.

DISPOSICIONES ESPECIALES: Los parqueaderos tendrán de manera adicional, a las disposiciones existentes en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las siguientes:

- a) Se prohíbe a los propietarios de parqueaderos el arriendo de éstos a personas ajenas a la copropiedad.
- b) Los parqueaderos que limiten con algún espacio peatonal o zona común están grabados con servidumbre de paso. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
- c) Los parqueaderos que de alguna manera tengan en su contorno espacios no demarcados o comunales, no podrán hacer uso de estos como sitios de parqueo o de almacenamiento de elementos.

- d) Queda prohibido realizar cualquier tipo de mantenimiento a los vehículos, salvo el necesario para desvararse.
- e) Se prohíbe lavar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que se emplee (balde, manguera, aspiradora, etc.).
- f) Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo como deposito de enseres (camas, coches, sillas, puertas, materiales de construcción, etc.), ya que esto deteriora la presentación e imagen del conjunto.
- g) Los parqueaderos determinados como de uso exclusivo para visitantes, no podrán ser arrendados o dados en uso permanente a ningún propietario de unidad privada.
- h) Cualquier vehículo de propiedad de algún residente, que ocupe un parqueadero de visitantes por más de doce (12) horas continuas, estará incurso en un proceso sancionatorio, similar al descrito en el anexo al presente reglamento interno. Para aplicar este cobro, bastará con el reporte de los señores vigilantes y controladores del parqueadero, especificando hora y placas del vehículo.
- i) Cuando se requiera el parqueo de vehículos de visitantes por un tiempo mayor a 12 horas, haciendo uso de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad, se deberá contar con la autorización por escrito de la administración, donde se establezca el tiempo de permanencia del vehículo en estos parqueaderos.
- j) De igual modo se procederá de manera sancionatoria a los propietarios de vehículos que transiten sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radios en alto volumen, pitos, sirenas de alarmas o similares, según el listado de sanciones detallado en el presente manual.
- k) El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios de vehículos que presenten fugas de aceite, los cuales deterioran las áreas de parqueo, además de atentar contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
- l) Queda prohibido parquear vehículos cuya capacidad o tonelaje sea superior a una (1) tonelada.
- m) Se prohíbe parquear sin presencia del conductor en zonas de circulación vehicular, con excepción de fuerza mayor o caso fortuito.
- n) El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, cualquier cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad; precisando número de placa, marca y color del mismo.
- o) Esta terminantemente prohibido utilizar las zonas de parqueo como áreas de juego, cada adulto es exclusivamente responsable por las consecuencias que traen cualquier accidente debido al mal uso de las zonas comunes y parqueaderos.
- p) Los carros de escolta no pueden estar en parqueaderos de visitantes, deben estar afuera del Conjunto o haciendo uso de los parqueaderos privados de cada unidad.
- q) Cualquier vehículo que se estacione en un espacio distinto al asignado por escritura publica para su unidad privada, esta incurso en las infracciones relacionadas en el presente manual.

ASCENSORES

DEFINICIÓN: Los ascensores son elementos destinados al transporte vertical de personas, con paradas por piso intermedio. Por tal motivo, han sido considerados en el reglamento de propiedad horizontal, como bienes comunes esenciales para existencia, conservación, seguridad y salubridad de la copropiedad. Esta condición, obliga a la administración y a los propietarios a mantener un cuidado extremo con estos equipos.

AUTORIZACIÓN DE USO: Los ascensores no podrán ser usados para transporte de elementos distintos a las personas, salvo la existencia de una autorización de la administración y a la instalación de los protectores de cabina, de manera previa al transporte de los elementos.

En caso de ser omitido estos requisitos, el propietario o usuario del ascensor será el responsable directo de los daños ocurridos y deberá proceder a la cancelación de estas reparaciones en el menor tiempo posible, puesto que este es un bien común esencial.

DISPOSICIONES ESPECIALES: Los ascensores tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a) No se permite el ingreso de objetos de gran volumen que obstaculicen el ingreso y salida de la cabina, en caso de emergencia.

- b) Para el transporte de objetos de estas características, o de gran peso, o con aristas filosas, se deberá informar a la administración con anterioridad, para proceder a instalar los protectores de cabina
- c) No se permite dejar el carro del mercado en el interior del ascensor.
- d) No se puede bloquear el ascensor para su uso para carga de elementos desde o hacia los apartamentos por parte de contratistas. Los elementos para trabajar al interior de las unidades privadas deberán ser transportados por las escaleras.

CARRITO DE MERCADO

DEFINICIÓN: Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evacuación de los mercados desde los sótanos de parqueaderos hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los halles de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás copropietarios.

DISPOSICIONES ESPECIALES: Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- e) No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los halles de los pisos
- f) No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los elementos.
- g) No se permite dejar el carro del mercado en el interior del ascensor.
- h) El carro de mercado debe ser ubicado, después de ser usado, en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.
- i) No se permite el guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.

BICICLETERO

La Administración mantendrá una zona dispuesta como bicicletero, con los medios necesarios para la seguridad y control de los mismos. La seguridad de las bicicletas correrá por cuenta de los vigilantes que se encuentren de turno. Este sistema comenzará a regir, una vez se cuente con este espacio debidamente acondicionado para tal efecto, y se proceda a la carnetización de las bicicletas que estarán ubicadas en el mismo.

El Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto.

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN: Todo trasteo (entrada o salida), debe tener autorización escrita de la Administración, con copia a la portería, la cual deberá hacerse con dos (2) días hábiles de anticipación como mínimo. De manera simultánea, el solicitante deberá tramitar ante la administración el Paz y Salvo por todo concepto, como requisito para la expedición de la autorización de trasteo.

HORARIO DE TRASTEOS: El horario de trasteos será de Lunes a Sábado, de 8:00 AM a 6:00 PM, salvo que las Autoridades Distritales dispongan medidas diferentes.

PROCEDIMIENTO DE TRASTEOS: Una vez se ha autorizado el trasteo por parte de la administración, se procederá a realizar un inventario de las zonas comunes y de los ascensores antes y después de cualquier mudanza.

DEPOSITO DE GARANTÍA: Todo trasteo de ENTRADA, deberá dejar un depósito en efectivo equivalente a un (1) mes del valor del canon de administración, para en caso de daños ocasionados a la copropiedad tales como daños en paredes, rayones en cabinas de ascensores, puertas y paredes, ruptura de bombillos, etc., hacer uso de dicho depósito, aclarando que el propietario del trasteo deberá ejecutar los respectivos arreglos para reparar los daños causados.

En el momento en que la Administración reciba a conformidad la obra realizada, el depósito será devuelto.

En caso de que el trasteo sea de SALIDA, el depósito deberá ser equivalente a dos (2) meses del valor del canon de la administración, para en caso de daños ocasionados a la copropiedad tales como ruptura de paredes, ralladuras en ascensores, puertas y paredes, ruptura de bombillos, etc., hacer uso de dicho depósito, aclarando que el propietario del trasteo deberá ejecutar los respectivos arreglos para reparar los daños causados.

Estos arreglos u obras deberán empezar a realizarse en un lapso de tiempo no mayor a cinco (5) días.

DISPOSICIONES ESPECIALES: No se podrá dar un uso diferente al ordenado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a las zonas comunes ni aún de forma temporal. **PARÁGRAFO:** Los ascensores son para uso y transporte de personas, el uso de ascensores para trasteos u otros desplazamientos de muebles o equipos debe tener como prioridad la seguridad, conservación, mantenimiento y buen estado de los mismos. El mantenimiento de las zonas comunes, ascensor, jardín, etc., está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y responsabilidad de todo residente el no arrojar basuras a dichas áreas y hacer uso de las canecas de basura que se ubicaran en diferentes puntos de la copropiedad.

MASCOTAS Y EJEMPLARES CANINOS

DISPOSICIONES ESPECIALES: La tenencia de mascotas y/o ejemplares caninos dentro de la copropiedad está en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía, la Ley 746 de 2.002, el presente Reglamento de Convivencia pretende establecer normas especiales de convivencia entre los tenedores de mascotas y sus vecinos, para lo cual se fijan las siguientes normas adicionales:

- a) Con base en lo establecido en el artículo 5 de la Ley 746 de 2002, se prohíbe la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
 - Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
 - Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
 - Perros que pertenecen a una de las razas o a sus cruces o híbridos descritos en la Ley 746 de 2.002 y en el artículo 42 literal i del Reglamento de Propiedad Horizontal
- b) Todo residente que tenga una mascota, estará en obligado a registrarla en la oficina de administración. Las nuevas mascotas se deben registrar máximo cinco (5) días después de efectuarse el trasteo al Conjunto. Para el registro se diligenciará el formato existente en la administración del conjunto, donde se radicarán con los datos mínimos como son: nombre del ejemplar canino, identificación y lugar de ubicación de su propietario, raza y una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación, el lugar habitual de residencia del animal. Igualmente debe anexar fotocopia del certificado de vacunas.
- c) No está permitido el ingreso al Conjunto de ejemplares caninos de visitantes. El personal de vigilancia está autorizado, aún bajo presión externa, para no permitir la entrada a cualquier animal que quiera ingresar a la copropiedad.
- d) Las mascotas no deben perturbar la tranquilidad diurna y/o nocturna, a que tienen derecho los residentes. El propietario y/o el adulto bajo cuya responsabilidad legal se encuentre el respectivo animal, es el responsable de su comportamiento. Su tenencia está condicionada al cumplimiento de las condiciones de higiene en zonas comunes y evitando ocasionar molestias o perjuicios a los demás residentes.
- e) Los residentes que tienen mascota se comprometen a educarla, lo cual significa un manejo y control que evite los ladridos y problemas de seguridad para los residentes del Conjunto.
- f) Ninguna mascota puede transitar suelta por los corredores, zonas verdes, parqueaderos, pasillos, recepción, parques, etc. Los perros deben estar SIEMPRE atados a una trailla y/o correa y para las mascotas de razas grandes, adicionalmente deben tener bozal. Siempre la mascota debe estar bajo sujeción de la persona responsable y no podrá circular libremente, así se argumente el entrenamiento respectivo.

- g) Queda prohibido que los perros permanezcan en jardineras, zonas verdes, parques y zonas de juegos para niños.
- h) Las mascotas SIEMPRE deben llevarse fuera del Conjunto a hacer sus necesidades fisiológicas. En la parte externa del Conjunto, existen canecas para que las heces fecales sean depositadas allí en bolsas plásticas. Si por algún imprevisto las efectúa dentro del Conjunto, el residente responsable, está en la obligación de recoger las heces en una bolsa plástica y depositarlas en las canecas de basura.
- i) Por razones de salubridad y para evitar enfermedades zoonóticas (transmitidas de los animales a las personas) queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunales del Conjunto. Para hacer cumplir esta norma estarán atentos los vigilantes del Conjunto.

El presente Manual de Convivencia hace extensiva la prohibición de mantener perros, gatos, aves de corral y otros animales que estén en la clasificación de peligrosos para las personas.

SANCIONES: Las faltas a lo dispuesto en el presente reglamento interno ocasionaran un proceso sancionatorio y una multa pecuniaria de conformidad a lo establecido en el presente reglamento interno.

En caso de reportes a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración el entablar las acciones establecidas en el Reglamento de Convivencia o las legales y de Policía pertinentes. **PARÁGRAFO:** Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione las mascotas a bienes privados, comunes o a terceros.

En este aspecto, la copropiedad se acoge a las disposiciones legales o reglamentarias fijadas por los entes competentes. Igualmente, se compromete a aceptar y acoger las recomendaciones o conceptos que brinde la Asociación Defensora de Animales o ente correspondiente.

VISITANTES, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCIÓN DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.

Sin excepción, el ingreso de visitantes y pedidos a domicilio, deberán ser autorizados por la unidad privada receptora, por parte del residente, y en su ausencia, se deberá diligenciar de manera completa, el formato de autorización existente en la administración para tal efecto.

Todo ingreso que se autorice estará bajo responsabilidad del residente destinatario.

DISPOSICIONES ESPECIALES: Se establecen las siguientes disposiciones especiales:

- a) No se permitirá el ingreso de bicicletas, motos o vehículos automotores para entrar los pedidos a domicilio; salvo las autorizaciones por escrito que en casos especiales otorgue la Administración. **PARÁGRAFO:** Queda expresamente prohibido el prestar estos servicios a propietarios y/o residentes que se encuentren en estado de mora con sus obligaciones para con la copropiedad.
- b) Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad: Excepcionalmente, el residente que desee difundir algún tipo de propaganda de algún producto, deberá tener autorización expresa de la Administración, quien se reservará el derecho o no a otorgarla, y se utilizará para tal efecto las carteleras existentes a nivel de semisótano y sótano.
- c) Queda prohibido la colocación de avisos, publicidad, y demás elementos externos en las cabinas de los ascensores o en los halls de los pisos de cada torre.

- d) Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad, de personal que se dedique a ventas ambulantes, activistas religiosos o políticos.
- e) Queda prohibido la distribución de publicidad, avisos, plegables y demás elementos publicitarios de partidos políticos, asociaciones religiosas y ventas en general.
- f) Queda prohibido el ingreso de vehículos de servicio público a la copropiedad. Solo se permitirá su ingreso en caso de lluvia, transporte de personas enfermas o bebés, transporte de paquetes o maletas, o en aquellos casos que se requiera movilización especial para los residentes, usuarios o visitantes. Este ingreso deberá ser autorizado por la administración.

REUNIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS Y REPARACIONES

PRINCIPIO GENERAL: Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión; deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia; con educación y respeto a nuestros copropietarios, vecinos y amigos.

HORARIO: Con el fin de conservar la tranquilidad de la comunidad, se solicita a los residentes de las unidades privadas, que después de la 01:00 AM, las reuniones deben llevarse a cabo con un mínimo volumen, que permita el descanso de los vecinos. El anterior párrafo no impide que el propietario o residente que se sienta afectado, tome directamente las medidas que le permitan la ley, sus decretos y códigos complementarios.

INCUMPLIMIENTO: Cualquier interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido que rompa el equilibrio de la normal convivencia será sancionada con el sistema de amonestación establecido en el presente manual.

PARÁGRAFO: Esta totalmente prohibido la realización de fiestas o reuniones en las unidades privadas, cuando las mismas perturben la tranquilidad, seguridad e integridad de los copropietarios, vecinos y usuarios. El anterior párrafo no impide que el propietario o residente que se sienta afectado, tome directamente las medidas que le permitan la ley y sus decretos y códigos complementarios.

En especial se solicita la colaboración de los propietarios de unidades privadas que tiene el uso exclusivo de las terrazas, para que las reuniones que se efectúen en ella cumplan con lo indicado anteriormente, y queda prohibido el uso de equipos de sonidos, amplificadores, grupos musicales y demás elementos sonoros o que puedan generar incomodidad a los vecinos en estos espacios.

INGRESO ÁREAS COMUNES: El propietario que efectué la reunión deberá garantizar que sus visitantes no ingresen a las áreas comunes a labores distintas de la circulación desde o hacia el apartamento, ya que las reuniones en áreas comunales pueden generar perturbación que afecte a los demás residentes.

HORARIO PARA REPARACIONES LOCATIVAS: El horario para adelantar reparaciones locativas será de Lunes a Sábado, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

PARÁGRAFO: Para realizar obras locativas, se requiere de una comunicación por escrito dirigida a la Administración, informando clase de obra, duración de la misma

y datos personales de los obreros que trabajaran en ella, con el fin de autorizar el ingreso a la copropiedad.

SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

El personal de vigilancia, aseo o servicios generales que trabaje en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes; deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- a.** Toda persona que llegue a la copropiedad debe ser anunciada. Por ningún motivo se permitiera el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente. Tratándose de funcionarios de servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva y deberá estar acompañado por un vigilante.
- b.** Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dineros y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados. En caso omiso a esta norma, será de su absoluta responsabilidad. Igualmente está prohibido el ingreso a la cabina de portería a personal ajeno a la vigilancia o a la Administración.
- c.** Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o residentes de unidades, de acuerdo con el Registro de Propietarios y/o Arrendatarios que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia. Es obligación de cada residente y/o propietario notificar a la administración de cualquier cambio en el registro de propietarios, siendo de su entera responsabilidad cualquier situación que se presente por el incumplimiento en la notificación oportuna.
- d.** En el caso de operarios o trabajadores tampoco se puede permitir su ingreso, hasta tanto el personal de vigilancia reciba la orden de ingreso del respectivo propietario y/o residente, ya sea verbal o por diligenciamiento del formato de autorización.
- e.** Todo paquete que entre o salga de la copropiedad en poder de persona diferente a propietario y/o residente de la unidad, debe ser autorizado por el propietario y/o residente de la unidad visitada y puede ser revisado por el personal de vigilancia.
- f.** Queda terminantemente prohibido que el personal de vigilancia y oficios varios de la copropiedad familiarice con el servicio doméstico de las unidades privadas.
- g.** El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad, amabilidad y colaboración. De igual manera los residentes, usuarios o visitantes de las unidades privadas deben atender con igual respeto citado al personal.
- h.** El teléfono de la Administración y/o portería es de uso único y exclusivo para el servicio de la copropiedad, es decir, para uso por razones de servicio; quedando prohibidas todas las llamadas de índole personal por parte de los empleados.
- i.** Todo personal de servicio doméstico debe ser anunciado a su llegada y se debe efectuar una requisa al ingreso y salida de la copropiedad. Si el residente y/o propietario lo desea, puede solicitar mediante escrito a la

administración la no realización de este procedimiento, siendo de su estricta responsabilidad cualquier incidente que se presente por ello.

FALTAS

CONTRA EL ASEO E IMAGEN DE LA COPROPIEDAD

- Arrojar todo tipo de basuras en las áreas comunes.
- Arrojar desde los pisos superiores cualquier tipo de desecho a los primeros pisos, ya sean estas áreas comunes o privadas (terrazas). Dejar bolsas de basura por fuera del área destinada como depósito de basuras sin sellarlos previamente, o sin informar al personal de vigilancia sobre algún inconveniente en las puertas del shut de basuras. Las bolsas a usar deben estar completamente cerradas y deben ser del tamaño adecuado para poder ser transportadas en el shut (Bolsas Tipo C)
- Dejar botellas u otros elementos reciclables sin estar empacados en bolsas. En estos casos, se pueden dejar junto a la tapa del shut e informar al personal de recepción para su retiro por parte del conserje de la copropiedad.
- No corregir en forma oportuna las fugas de aceite y/o combustibles de los vehículos, ya que estas situaciones afectan la estética de la copropiedad y ponen en peligro la integridad de los residentes.
- Ensuciar y rayar paredes, escaleras, ascensor o pisos de tránsito vehicular y de las demás áreas comunes.
- Colgar prendas o cualquier otro elemento en ventanas, terrazas, balcones u otros sitios; ya que estas son conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
- Poner avisos o letreros en fachadas, puertas, y ventanas de los inmuebles, salvo aquellos concernientes a labores inmobiliarias, puesto que para su instalación se debe contar con autorización previa de la administración.

CONTRA LOS BIENES COMUNES

- Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipos, maquinaria, ascensor, escaleras, etc., de la copropiedad.
- Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
- Violentar las bodegas y/o áreas al servicio del personal de mantenimiento, aseo y vigilancia.
- Ingresar a la copropiedad o a las unidades privadas por sitios destinados para tal fin.
- Violentar los depósitos de los residentes.
- Violentar o rayar los vehículos automotores de los residentes.

CONTRA LA SEGURIDAD

- Ocasionar daños, sustraer o destruir cámaras de seguridad, circuito cerrado, citófonos, relojes para el control de vigilancia y demás equipos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

- Acceder indebidamente a las casillas de ficheros y correspondencia ubicados en la portería. Así mismo al sistema de apertura de puertas y activación de alarmas de emergencia.
- Dar órdenes al personal de vigilancia, y en general a todos los trabajadores de la Administración, utilizarlos para trasteos o para la realización de trabajos particulares mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.
- Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción predicable a integrantes o miembros de la copropiedad, o contra la misma respecto a sus bienes.
- Solicitar el cambio del personal de vigilancia, y en general de todos los trabajadores de la administración, de manera directa. Si existe inconformidad con la prestación de cualquier servicio a cargo de la administración, el residente deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración, Comité de Convivencia o a la administración, presentando una relación de los hechos y elevando su solicitud de cambio de personal, de metodologías de trabajo o de control.

SANCIONES

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal y al presente reglamento merecerá los siguientes tipos de sanción:

- Amonestación verbal dejando constancia en un acta de este procedimiento
- Amonestación escrita
- Privación al derecho de ser delegado o miembro del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia en el caso de no encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad.
- Multas de conformidad con el listado de infracciones que se enuncia en el anexo al presente manual.
- Sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente a la copropiedad o a propietarios y/o residentes y restablecimiento de derechos a terceros.

Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Comprobación del hecho mediante la practica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- b. Comunicación escrita de la Administración a los infractores sobre la sanción impuesta.
- c. En caso de oposición por parte del sancionado, se citará a él y a los perjudicados a una Audiencia de Conciliación. Cuando el perjudicado sea la copropiedad, podrá conciliar validamente con el Administrador con el visto bueno del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia.
- d. Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada inmediatamente por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres (3) facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía jurídica.

- e. La imposición de toda sanción, por parte de la Administración o del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, deberá estar suficientemente motivada.
- f. Si después tres (3) días de haberse comunicado al infractor la sanción que se le ha impuesto, éste no fórmula ningún reparo, se entenderá que está totalmente de acuerdo y no podrá oponerse posteriormente.
- g. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Anualmente, en la Reunión de Asamblea General en la cual se designen los Órganos de Administración; se elegirán los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (3) personas, que observen iguales cualidades a los miembros del Consejo de Administración.

Si la Asamblea General así lo establece, las funciones del Comité de Convivencia pueden ser desempeñadas por el Consejo de Administración.

El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos; contando con amplia facultad para proponer las fórmulas de arreglo que considere pertinentes o procedentes en consideración con la falta imputada.

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

El presente **MANUAL DE CONVIVENCIA** rige a partir de su aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE SANTA CLARA**

Las modificaciones, adecuaciones, inclusiones y eliminaciones de temas del presente Manual de Convivencia serán iniciativa del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, y será necesaria la comunicación de estos órganos administrativos con una anterioridad de quince (15) días al inicio de su aplicación.

Finalmente, el Consejo de Administración desea efectuar la siguiente invitación o sugerencia.

SEÑOR RESIDENTE, DE USTED Y DE SUS BUENAS COSTUMBRES DEPENDE QUE EL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE SANTA CLARA, SEA EL SITIO IDEAL QUE USTED Y LOS SUYOS ESCOGIERON PARA VIVIR

**HAGAMOS QUE EL CONJUNTO RESERVA DE SANTA CLARA SEA UN LUGAR
FELIZ PARA TODOS!!!!**

ESTE ES UN ANHELO DEL QUE TODOS PARTICIPAMOS