

MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL “Portal de Pontevedra Casas”

CAPITULO I
OBJETIVO, RESPONSABILIDAD Y LEGALIDAD

ARTÍCULO PRIMERO. - OBJETIVO: El presente manual de convivencia tiene como objetivo garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra casas, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento guía para propiciar la sana convivencia y la armonía de los residentes del conjunto.

ARTICULO SEGUNDO. - RESPONSABILIDAD COMUN: Es una responsabilidad común, de todos los copropietarios y residentes del Conjunto “Portal de Pontevedra Casas”, órganos de Administración, Administrador y Empleados del mismo, la formulación, desarrollo y cumplimiento del presente Manual de Convivencia.

ARTÍCULO TERCERO. - MARCO LEGAL: Está orientado en su normatividad por los ordenamientos jurídicos vigentes en la legislación y/o normativa nacional y local que, sobre las temáticas de propiedad horizontal, convivencia ciudadana y derechos civiles se incluyan. A continuación, se nombran algunos de ellos:

- Declaración Universal de los derechos Humanos.
- Declaración Universal de los derechos del Niño.
- Constitución Política Colombiana de 1991.
- Ley 675 de 2.001 y sus Decretos Reglamentarios.
- Código del Menor.
- Legislación colombiana Vigente.
- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Código Nacional de Policía (ley 1801 del 2016)

CAPITULO II
DEL COMITE DE CONVIVENCIA

ARTICULO CUARTO. - DEFINICION: El Comité de Convivencia, es un equipo humano, conformado por tres (3) miembros copropietarios y/o residentes activos del Conjunto, que orienta y propende por el desarrollo de las potencialidades de convivencia de todos los Copropietarios, generando una dinámica de autocontrol, cumplimiento de las normas, manuales y disposiciones para el desarrollo y sano relacionamiento en comunidad, cimentando los principios y valores cívicos, explorando las vías de tolerancia en el manejo de conflictos para un fin de conciliación.

ARTÍCULO QUINTO. - CONDICIONES PARA LA ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: El comité de Convivencia del Conjunto “Portal de Pontevedra Casas”, estará conformado por un número impar mínimo de tres (3) personas elegidas por la Asamblea General de Copropietarios.

Para pertenecer al Comité de Convivencia se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Mostrar interés manifiesto de pertenecer al comité de convivencia, teniendo un alto sentido de pertenencia, compromiso y entrega a la comunidad.
2. Ser propietario y/o residente del Conjunto como mínimo un año antes de su elección.

3. Ser Mayor de edad.
4. Conocer, Compartir y aplicar los lineamientos y principios consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia.
5. Disponer de tiempo para participar activamente en las actividades y reuniones ordinarias y extraordinarias.
6. Estar a Paz y Salvo por todo concepto con el Conjunto, en el momento de su elección.

ARTICULO SEXTO. - FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: El Comité desarrollará las siguientes funciones:

1. Diseñar, aplicar y hacer cumplir los instrumentos necesarios para ejecutar los procesos de su competencia.
2. Revisar, validar y proponer al Consejo de Administración las reformas que se hagan a este Manual de Convivencia, con el propósito de mantenerlo actualizado y vigente en la evolución normal de la comunidad del Conjunto.
3. Facilitar el diálogo entre las partes, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.
4. Propiciar la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios, tenedores y terceros a cualquier título dentro del Conjunto “Portal de Pontevedra Casas”.
5. Presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
6. Servir de facilitadores en condición de conciliadores o de árbitros habilitados a situaciones de conflicto que se presenten entre los Copropietarios, entre los órganos de dirección y control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación del Reglamento de propiedad Horizontal o de éste manual de Convivencia, sin perjuicio de la competencia propia de las demás autoridades.
7. Firmar en señal de arreglo y formalización de las Actas de Conciliación, entre las partes en conflicto. Si no existe la voluntad para reconocer y firmar el acta entre las partes en conflicto, se firmará por los miembros del comité y dos (2) testigos para certificar la presencia de las personas involucradas.

Parágrafo: Cuando el Comité de Convivencia tenga que conocer de una Reposición interpuesta contra un criterio tomado por el Comité de Convivencia, éste sólo tendrá voz en el comité y será reemplazado en sus funciones de presidir por el Presidente del Consejo de Administración del Conjunto, con voz y voto.

8. Mantener reuniones continua y regularmente para tratar los temas de forma preventiva y correctiva en los casos que se identifique la afectación a la convivencia, generando los planes de acción que conlleven a su normalización.
9. Informar al Consejo de Administración, los criterios tomados por el Comité, según los conflictos resueltos y/o gestión efectuada en el periodo de su nombramiento.
10. Llevar los Archivos del Comité de Convivencia.

11. Promover el cumplimiento de los derechos y deberes de los Copropietarios afectados en el conflicto.
12. Recepcionar quejas orales y/o escritas por diferencias entre los Copropietarios sobre lesiones a sus derechos y las que formule cualquier persona residente en el Conjunto, sobre el incumplimiento de las obligaciones de otros propietarios u órganos de la Administración.
13. Recibir en Declaración ampliación de la Queja, si fuere procedente.
14. Recolectar las pruebas necesarias (Testimonios, documentos, evidencias que conlleven a los esclarecimientos de los hechos).
15. Elaborar informe, indicando las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia violadas y las posibles sanciones en que podría incurrir.
16. Presentar los Recursos Ordinarios o Extraordinarios consagrados en la Ley o en el Reglamento Manual de Convivencia, ante los funcionarios o instancias correspondientes, respecto de las decisiones que nieguen o no satisfagan completamente las peticiones realizadas.

PARÁGRAFO: Todo derecho personal termina donde comienza el derecho del otro. El ejercicio de la libertad estará siempre unida al grado de responsabilidad que tenga cada propietario o residente para respetar los derechos de los demás. Estos elementos deben coexistir para la sana convivencia y el mantenimiento de la armonía y la justicia en nuestro Conjunto.

CAPITULO III

DEBERES, DERECHOS, ESTIMULOS Y FALTAS

ARTICULO SEPTIMO. - DEBERES: Consiste en asumir conductas consecuentes con los principios y propósitos que el Manual de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal plantean y el cumplimiento de los lineamientos definidos.

1. Cada propietario y/o residente esta en la obligación de documentarse y tener conocimiento de los correspondientes Manuales Normativos del Conjunto y su legislación y normas referenciales. El desconocimiento de dichos documentos no exime en ninguna instancia su incumplimiento u observancia para el normal comportamiento dentro del Conjunto.
2. Conocer y cumplir las normas del presente Manual de Convivencia, incluido el capitulo referente al Manual Interno de Uso, Mantenimiento y Conservación de Zonas Comunes.
3. Asistir, cuando se le notifique por parte de la Administración, los miembros del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración a los descargos o reuniones aclaratorias para resolver conflictos en forma activa, respetuosa y puntual.
4. Aportar alternativas de solución al conflicto, siendo tolerante en la diversidad y aceptando la diferencia del otro, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.
5. Ser fieles guardianes de la propiedad y evitar que la misma sea maltratada o dañada.
6. Respetar y hacer que se respeten los derechos de los demás.

7. Velar porque sus hijos, visitantes o las personas bajo su dependencia, brinden buen trato a los vecinos y no causen daños a las áreas de propiedad común, las cuales se deberán utilizar conforme a las normas que señalen la decencia y la buena educación. Los propietarios y/o residentes, responderán por los costos en que se incurran para la reparación de los daños causados por las personas que esten bajo su dependencia.
8. Si el inmueble fuese arrendado, el propietario se hará responsable solidario por el incumplimiento de las obligaciones de su arrendatario.
9. Cuidar las plantas sembradas en el Conjunto, evitando la circulación peatonal en las áreas verdes comunes.
10. Infundir en sus hijos respeto por las personas, cuidado de los prados, jardines y en general de todas las áreas comunes.
11. Cumplir las comisiones que le sean asignadas y haya asumido frente a la comunidad.
12. Cumplir con el Artículo 95 de la Constitución Nacional. De los Deberes y Obligaciones de la persona y del Ciudadano.

ARTICULO OCTAVO. - FALTAS DE LOS COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES: Los copropietarios y/o residentes incurrir en las siguientes faltas:

CONTRA EL COMPORTAMIENTO SOCIAL.:

1. Incitar a la realización de actos de violencia o incurrir en los mismos dentro de la copropiedad.
2. Omitir informar a la autoridad administrativa de la copropiedad y demás autoridades sobre las riñas, que se sucedan dentro de la copropiedad y de las unidades residenciales que conforman la misma.
3. Asumir conductas irrespetuosas hacia los empleados del conjunto y/o los entes gubernamentales de Administración del Conjunto (Administración, Consejo de Administración, Revisor Fiscal, Comité de Convivencia) desconociendo el conducto regular.
4. Activar, sin justa causa, los sistemas de alarma y emergencia instalados en la copropiedad.
5. Dañar, destruir total o parcialmente, y ensuciar las áreas comunes y su entorno próximo.
6. Negarse a prestarle auxilio adecuado a la víctima de accidente o calamidad. Esta falta se predica en especial del personal médico o paramédico que habita en la Copropiedad.
7. Realizar, en forma exhibicionista, actos insultantes que puedan ofender la dignidad de los miembros de la copropiedad.
8. Consumir bebidas embriagantes o alucinógenos en las áreas comunes de la copropiedad, se exceptúan los eventos de integración comunitaria liderados exclusivamente por la Administración y/o Consejo de Administración en los cuales el licor cumple un papel social integrador de responsabilidad y buen ejemplo.

9. Reñir o instar a otro a hacerlo en las unidades residenciales de la copropiedad, cuando la conducta trascienda la seguridad y tranquilidad, tanto de los vecinos como de los involucrados en tal conducta.
10. Dificultar o impedir el libre ejercicio de los derechos de participación e integración social de cualquier miembro de la copropiedad, en razón de su condición sexual, discapacidad, características físicas o socioculturales.
11. Suministrar a los menores de edad que habitan la copropiedad, a cualquier título, material pornográfico o clasificado para adultos o bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas lícitas o ilícitas.
12. Y Todos aquellos considerados como contravenciones al Código de Policía vigente.

CONTRA LA SEGURIDAD:

1. Ejecutar cualquier acto que pueda dar lugar a incendios, como no dar mantenimiento adecuado a fuentes de ignición de fuego como por ejemplo las estufas a gas, los vehículos, entre otros.
2. Producir, comercializar o utilizar artículos pirotécnicos dentro de la copropiedad.
3. Poner en subarriendo total o parcial la unidad habitacional privada con propósitos comerciales de hospedaje y hotelería.
4. Arrendar los parqueaderos privados de las unidades habitacionales a personas no residentes del Conjunto Portal de Pontevedra Casas.
5. Instalar dispositivos, equipos de vigilancia y/o cámaras de video que apunten o interfieran a otras unidades habitacionales.
6. Utilizar o maniobrar drones, juguetes o dispositivos de vuelo dentro del espacio de zonas comunes y/o unidades habitacionales de terceros.
7. Omitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos, como de las zonas comunes, incluido el cielorraso y/o cubierta de su unidad habitacional en la copropiedad.
8. Poner objetos en las zonas comunes de tránsito de la copropiedad, con riesgo para los transeúntes.
9. Tener mascotas sin los requerimientos higiénicos y de sostenimiento adecuados. Propender porque las mascotas no transiten libremente en zonas comunes y/o unidades habitacionales de terceros.

CONTRA LA SALUBRIDAD PÚBLICA:

1. Fumar dentro de las zonas comunes cerradas de la copropiedad.
2. Fijar avisos, pancartas, murales, afiches, carteles y similares por fuera de los lugares permitidos dentro de la Copropiedad, y sin las especificaciones técnicas contenidas en las normas que reglamentan la contaminación visual a excepción de los avisos en las ventanas que enuncien venta o arriendo de la respectiva unidad privada.

CONTRA EL AMBIENTE:

1. Abstenerse de asear el espacio de uso común, afectado por los residuos de mascotas o bolsas de basuras rotas.
2. No disponer la basura en los sitios destinados para tal efecto.
3. No respetar, acatar y ejecutar el sistema de manejo integrado de los residuos sólidos que produce la Copropiedad.
4. Arrojar o dejar basuras en las zonas comunes de la Copropiedad, y en su entorno próximo a ella, como los andenes, la vía pública y las zonas verdes.
5. Ocasionar daños y deterioro a la Copropiedad como a las unidades residenciales de la misma, emitir gases, partículas, olores o ruidos ofensivos o descargas de sólidos o desechos contaminantes.
6. Dejar abiertas las llaves de agua y del gas domiciliario en las unidades residenciales, y en las zonas comunes de la Copropiedad.
7. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
8. Hacer reparaciones mecánicas a vehículos (carros, motocicletas, bicicletas, entre otras) y no recoger los desperdicios de fluidos o repuestos sobrantes.

CONTRA LA INTEGRIDAD DE LAS ZONAS COMUNES.

1. Exhibir mercancías, artículos o avisos. Colgar y secar ropa, tapetes u objetos similares en los muros divisorios de los patios, ventanas, balcones, puertas, contra las paredes externas del patio de las casas o en la parte exterior del inmueble.
2. Alterar, ensuciar o hacer uso indebido o abusivo de las zonas comunes y sus elementos recreativos de la Copropiedad, como de su entorno próximo a ella.
3. Cubrir, borrar, alterar o desprender la información y señalización que se tenga en la Copropiedad.
4. Todo uso en actividades particulares en las zonas comunes, a excepción de las actividades lideradas por la Administración y/o Consejo Administrativo del conjunto.

CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD ENTRE LOS COPROPIETARIOS:

1. Sobrepasar los niveles de ruidos permitidos y los horarios establecidos y la sensibilidad social en fiestas y reuniones.
2. Obstaculizar con cualquier objeto las puertas de acceso y ventanas de las unidades privadas, pasillos y entrada principal de la Copropiedad.
3. Ejercer arte, oficio o profesión de índole doméstica que ocasione ruido molesto a los Vecinos.
4. Hacer uso no autorizado de instalaciones o señales electromagnéticas que no sean de su propiedad.

5. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento y señales de radio y televisión, etc.
6. Las reparaciones locativas se deben ejecutar de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. Los días domingos y festivos no se podrán hacer arreglos locativos de ningún tipo en ningún horario.
7. Las reparaciones locativas deben tramitarse de acuerdo a lo establecido en el Manual de uso, Mantenimiento y Conservación del conjunto.
8. Los escombros que resulten de las adecuaciones que realice en su unidad privada podrá almacenarlos hasta máximo por ocho (8) días calendario; si requiere extender este tiempo debe realizarlo previa solicitud y autorización de la administración.
9. La basura se debe empacar en bolsas plásticas resistentes, debidamente selladas o amarradas y depositarlas en el shut ubicado en el sótano. Se solicita realizar la clasificación de la basura para su reciclaje de acuerdo a la marcación de las canecas ubicadas en el shut de basuras. Las bolsas de basura las deben depositar personas adultas, en ningún caso esta labor se debe encomendar o delegar a los niños.
10. Está prohibido dejar la basura, objetos en desuso y escombros en los parqueaderos, balcones o zonas comunales.
11. Realización de actividades que afecten la calidad del medio ambiente del conjunto, en tema de olores, afectación a las plantas, aguas de sistema de alcantarillado, ruido que sobrepase los horarios o niveles del mismo, afectación del aire por suciedad o descuido de animales, entre otros.

ARTÍCULO NOVENO. - DERECHOS: Los miembros del Conjunto Residencial “Portal de Pontevedra Casas”, tendrán además de los Derechos consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los siguientes:

- 1) Cada propietario y tenedor tiene derecho a que se le respete los principios y valores de la civilidad, así mismo a los beneficios sociales, a la igualdad, a la equidad, a la solidaridad, a la seguridad, a la convivencia pacífica, al deporte, la cultura y la recreación dentro del Conjunto, que se formulen y aprueben en los planes, programas y proyectos a seguir durante el periodo anual a iniciativa del Administrador y del Consejo de Administración.
- 2) Ser tratado con el respeto, consideración y justicia debidos a todo ser humano sin distinciones de clase, raza, sexo, credo o política.
- 3) Recibir información sobre el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia, sobre la controversia o conflicto planteado por otro copropietario o residente del Conjunto, con la garantía de orientación, equidad y respeto a sus derechos al momento de plantear fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad por parte del Comité de Convivencia.
- 4) Ser tratado de acuerdo al debido proceso establecido en el presente manual, antes de recibir sanción alguna, en la resolución de los conflictos. (Derecho a la Defensa).

- 5) Hacer solicitudes verbales o escritas, en forma respetuosa, a las diferentes instancias gubernativas del Conjunto, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna de ellas.
- 6) Participar en los procesos democráticos del Conjunto, pudiendo elegir o ser elegido.
- 7) Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- 8) Tener a su disposición de consulta los Manuales o documentos normativos que rigen la Administración del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra Casas.
- 9) Tener acceso a los diferentes bienes y servicios comunes que ofrece el Conjunto y que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 10) Asistir a las reuniones de asambleas ordinarias o extraordinarias que se convoquen en el conjunto y en caso de que no pueda asistir delegar un poder a un propietario. Caso contrario por la inasistencia no justificada acarreará una multa igual al cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente cuota de administración mensual vigente. Para que la asistencia a la asamblea sea considerada válida se debe permanecer desde el principio hasta el final de la asamblea.

ARTICULO DECIMO. - ESTIMULOS A LOS COPROPIETARIOS: Los órganos de Dirección y Administración del Conjunto Residencial “Portal de Pontevedra Casas”, establecerán mecanismos participativos de reconocimiento a aquellos miembros de la Copropiedad que se destaquen por comportamientos especiales de civismo y participación en beneficio de la comunidad mediante socialización expresa y de conocimiento a la comunidad como reconocimiento a la labor cumplida por los diferentes canales de comunicación con que cuente el Conjunto.

CAPITULO IV

SEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD Y NORMATIVIDAD USO ZONAS COMUNES

ARTICULO UNDECIMO. - CONTROL DE VISITANTES: Para propender por la seguridad del Conjunto se tiene en cuenta:

1. En la portería, se llevará el control de ingreso de los visitantes en un libro donde conste: fecha, hora, nombre completo, número de documento de identificación, número de la casa a donde va a ingresar y el nombre del residente que autoriza el ingreso. Dicho libro será diligenciado por el personal de seguridad y supervisado por el Administrador.
2. Todo visitante debe ser anunciado, y su ingreso debe ser autorizado por un residente mayor de edad. Si no se puede obtener la autorización, no se podrá generar el ingreso. El personal del servicio doméstico no puede autorizar el ingreso de ningún visitante, salvo en caso de autorización por escrito del residente. Los empleados de empresas de servicios públicos y las personas que prestan servicios a domicilio estarán sujetos a este control. Es obligación del residente informar por el citófono al portero de la salida del visitante.
3. Cuando la casa no tenga citófono o este no funcione, para permitir el acceso de un visitante, se requiere que el vigilante recorredor, se dirija hasta la casa y constate si permiten el ingreso del visitante.

4. Se llevará un registro de ingreso de vehículos de visitantes cumpliendo el procedimiento descrito en el presente artículo.
5. Para el control de empleados domesticos (Enfermeras, escoltas, conductores, servicio domestico, entre otros) por días y permanentes, es obligatorio hacer el registro ante la Administración y actualizar la información cada vez que ocurran cambios.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. - CITÓFONOS.

1. El uso del citófono instalado en portería es exclusivo y corresponde a los funcionarios de Administración para el cumplimiento de sus funciones. Es prohibido el uso de los mismos por los propietarios, salvo caso de extrema necesidad.

ARTICULO DECIMO TERCERO. - CONTROL A LA SALIDA DE PAQUETES, MUEBLES Y ELECTRODOMÉSTICOS.

1. Como política general de seguridad, el vigilante de la portería requisará cualquier paquete, bolsa, maleta, maletín, talego, etc., que saque el personal del servicio doméstico o visitantes, según el caso, se pedira autorización al residente correspondiente para su retiro.
2. Para la salida de un número singular de muebles y electrodomésticos (Computadores, cámaras fotográficas, cafeteras, tostadoras, etc.) el residente debe acercarse a la portería y dejar registrado en la bitácora de vigilancia la autorización escrita de su retiro, firmando en señal de aprobación.
3. Para realizar la mudanza o trasteo, el propietario y/o residente del inmueble o la inmobiliaria, radicará en las oficinas de la Administración del conjunto, con un mínimo de 3 días hábiles de anticipación, una carta dando aviso de la fecha y hora del trasteo, adjuntando el monto correspondiente en pesos a media (1/2) cuota de administración vigente, como deposito por posibles daños que se puedan ocasionar a la copropiedad en el momento de dicho trasteo, este monto será devuelto por el vigilante, una vez se haya terminado el trasteo sin novedades. Asimismo, solicitará el correspondiente certificado de paz y salvo por todo concepto. Si aplica, la Administración emitirá y entregara la autorización por escrito y el monto del depósito para que el vigilante de la portería permita el trasteo y haga la devolución del correspondiente dinero si así aplica.
4. El horario para realizar las mudanzas o trasteos será de 8:00 am a 5:00 pm.

ARTICULO DECIMO CUARTO. - ENTRADA Y SALIDA RESTRINGIDA DE PERSONAS Y/O VEHICULOS:

Al Conjunto Residencial tendrán un acceso restringido:

1. Los vehículos de servicio público, a excepción de:
 - a) Que el vehiculo sea de propiedad de un residente o propietario del Conjunto.
 - b) Que sea para recoger o dejar a un enfermo o persona incapacitada.
2. Los vehiculos de servicio escolar, comercial y mayores a 1 tonelada.
3. Los vehículos tipo buses, busetas o similares.
4. Toda clase de vendedores.

5. El ingreso y salida de los residentes de a pie, se deberá realizar siempre por la portería peatonal, la rampa vehicular solo podrá ser utilizada en casos especiales, autorizados por la Administración.
6. El vigilante de la portería no permitirá la salida de niños menores de edad sin la compañía de un familiar mayor de edad, salvo en caso de autorización por escrito de la persona responsable. El personal de servicio doméstico, no esta autorizado para salir del conjunto con menores de edad, salvo en caso de autorización por escrito de la persona responsable.
7. El ingreso y salida de los residentes que usen bicicleta deberá realizarse por la rampa de acceso vehicular.

ARTICULO DECIMO QUINTO. - MANEJO DE MASCOTAS:

1. Tener mascotas con los requerimientos higiénicos y de sostenimiento adecuados, pues generan situaciones de peligro.
2. La tenencia de ejemplares caninos considerados potencialmente peligrosos, deberán cumplir con la normatividad exigida por el Código Nacional de Policía, en esta categoría se encuentran: American Staffordshire Terrier. Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier. American Pit Bull Terrier, De Presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa japonés, entre otros.
3. Los residentes del Conjunto, no deben permitir, ni tolerar que las mascotas deambulen por las zonas comunes sin estar sujetos por medio de correas y/o bozales según el caso.
4. Esta prohibido que los dueños de mascotas residentes en el conjunto, permitan que estas hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto Residencial, la no observancia de esta disposición esta sujeta a multas y/o sanciones según este establecido. En caso de que las mascotas llegaren a hacerlo, el correspondiente dueño deberá asear de forma inmediata y el personal de Administración y seguridad dejar el hecho registrado para su correspondiente proceso de multa y/o sanción.
5. Todas las mascotas de tenencia en el Conjunto, deberán ser registradas en la oficina de Administración. En dicho Registro debe constar como mínimo: nombre de la mascota, identificación del propietario, una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación, tales como raza, sexo y color, asimismo el registro de vacunas vigentes.
6. Será obligatorio renovar el registro anualmente en la oficina de Administración, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.
7. En este registro de mascotas, se anotarán la historia de multas y sanciones que haya tenido y los incidentes de ataque en que se haya involucrado.
8. No se permitirá la tenencia de animales clasificados por el código de Policía como de habitat silvestre y/o salvaje como mascotas residentes en el Conjunto. Si el propietario las desea tener debe adjuntar el permiso correspondiente emitido por la autoridad ambiental y/o de salubridad pública competente, de no tenerlo se dará aviso inmediato a las Autoridades correspondientes.

ARTICULO DECIMO SEXTO. - TRÁNSITO VEHICULAR Y OTRAS DISPOSICIONES PARA EL USO DEL PARQUEADERO.

1. La circulación en los cupos de parqueo se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada; siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
2. La velocidad máxima para los vehículos automotores dentro del Conjunto, será de 5 Km por hora. Todo conductor que conduzca su vehículo en las áreas del conjunto debe acatar las leyes del Reglamento de tránsito terrestre vigentes para el territorio Nacional.
3. Todo vehículo que transite por el parqueadero está obligado a hacerlo con las luces encendidas en bajas.
4. Debe estacionar siempre su vehículo dentro del parqueadero de su propiedad, no en el parqueadero de visitantes, ni en el de otro vecino, a menos que tenga la autorización de éste.
5. Esta prohibido utilizar las vías y estacionamientos del conjunto como áreas para la enseñanza de la conducción de vehículos de cualquier índole (vehículos, motos, bicicletas, etc.).
6. No podrá usar las zonas comunes para estacionar su vehículo.
7. No se permite dejar en los garajes y zonas de circulación del sótano, objetos tales como muebles, maquinarias, repuestos, llantas, colchones, cajas, herramientas, etc.
8. Por razones de seguridad, se prohíbe el uso de las zonas de estacionamiento y corredores vehiculares como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
9. Por seguridad, los parqueaderos deben contar con soportes para las bicicletas y estas deben estar aseguradas con guayas a los soportes respectivos.
10. No podrán lavarse y/o realizar reparaciones mayores a los vehículos tales como desmonte de motores, cajas de cambios y transmisión, ejes, latonería y/o pintura total o parcial, salvo que estas sean exclusivamente para desvares de urgencia y poder retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
11. Los vehículos se deben dejar perfectamente cerrados, con sus dispositivos de seguridad activados, los vidrios cerrados y sin objetos llamativos o de valor a la vista.
12. El estacionamiento debe hacerse exclusivamente, en los espacios señalados para tal fin, y de forma que no se impida o dificulte el uso de garaje por los vecinos residentes. El estacionamiento debe hacerse en los espacios señalados para tal fin, cada uno en su respectivo garaje de uso exclusivo.
13. Mantener encendido el motor del automóvil en el garaje el menor tiempo posible. La acumulación de gases por combustión es altamente peligrosa.
14. Mantener limpio el garaje. Eliminar la presencia de grasas, aceites y combustibles derramados. Todo propietario de vehículo al ser avisado que su vehículo esta botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente y será responsable de todo perjuicio. Los vehículos que de forma reiterada y permanente presenten escapes de aceite y/o agua deben ser reparados en el menor tiempo posible o sus propietarios residentes estarán sujetos a multas y sanciones según apliquen.
15. Recuerde que la zona del parqueadero no debe servir de lugar de almacenamiento permanente de ningún tipo de elemento, Ej. productos inflamables, como neumáticos, latas

de aceite, de gasolina, muebles, materiales de construcción, entre otros, salvo los ya aprobados y descritos en el manual de Uso y Mantenimiento de Zonas Comunes.

16. El automotor debe acomodarse a las dimensiones de espacio destinadas para tal fin, teniendo en cuenta que al parquear las llantas del vehículo no deben invadir el área de circulación vehicular.
17. No se permite el estacionamiento de ningún tipo de vehículos (Ej. Bicicletas, Motocicletas, remolques, entre otros) sobre las áreas de circulación vehicular, ya sea de forma temporal o permanente.
18. Sobre el área del piso del estacionamiento solo se podrán colocar y/o construir topes (poyos) fijos como guía de parqueo de automóviles, teniendo en cuenta la normativa de ubicación y las distancias que deben sobresalir los automóviles hacia el corredor de circulación vehicular del conjunto.
19. Como norma general de conducta, se establece el parqueo del vehículo en REVERSA, esto para facilitar su salida, sobretodo en eventos de emergencia en los cuales es necesario evacuar rápidamente.
20. Cualquier daño causado por uno de los Residentes a cualquiera de los vehículos, debe ser reportado inmediatamente a la Administración, que según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.
21. Los residentes deberán informar a la Administración, por correo electrónico o por cualquier medio escrito todo cambio de vehículo, con el fin de actualizar el libro de residentes.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO.- NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES:

1. El visitante que tenga vehículo solicitará a través del parlante portero ubicado en la rampa vehicular, la autorización de ingreso y estará sujeto al control de visitantes del artículo 22 del presente manual.
2. Se permitirá el ingreso del vehículo del visitante, siempre y cuando exista disponibilidad de parqueaderos de visitantes.
3. El visitante deberá presentar al guarda recorredor un documento de identificación, diferente a la cédula de ciudadanía, como requisito para su ingreso y este le entregará al visitante una ficha de parqueadero, la cual deberá colocar en un lugar visible dentro de su vehículo, mientras dure la permanencia en el Conjunto, (sobre el tablero de controles, es decir, bajo el parabrisas del vehículo).
4. Cuando el visitante se retire del Conjunto, se le hará devolución del documento que había entregado.
5. No deben permanecer por más de diez (10) horas los vehículos en el parqueadero de visitantes, salvo autorización de la Administración por escrito. Este servicio no puede ser reincidente de forma parcial o constante.
6. No habrá servicio de alquiler de parqueaderos de visitantes ni por parte de la Administración, ni por parte de los guardas, ni por los copropietarios y/o residentes.
7. Los Copropietarios no deben usar los parqueaderos de visitantes para estacionar su vehículo o para colocar elementos de cualquier clase en éste.

8. Los parqueaderos de visitantes son de uso exclusivo de los visitantes y los propietarios solo podrán utilizarlo en los siguientes casos:
 - Por lavado de los parqueaderos de las unidades privadas: el préstamo se dara por un tiempo máximo de 4 horas y se hara de acuerdo a la disponibilidad de parqueaderos de visitantes.
 - Por obras de remodelación en las unidades privadas: el préstamo se dara por un tiempo máximo de 15 días. Para este caso, se deberá realizar la solicitud a la administración por escrito, acompañada del formato de solicitud de reparaciones locativas.
 - Por caso fortuito o fuerza mayor, el préstamo se dará por un tiempo máximo de 12 horas, dichas excepciones serán registradas y monitoreadas por la Administración.

ARTICULO DECIMO OCTAVO. - NORMAS Y CONTROL DE VEHICULOS RESIDENTES:

Las tarjetas de control de ingreso y egreso vehicular son de obligatoria utilización para todos los residentes y operará de la siguiente manera:

1. La apertura de las talanqueras, la opera cada residente con su respectiva tarjeta.
2. Los guardas no estan autorizados para abrir las talanqueras a los residentes, sin embargo, en casos de perdida de la tarjeta, el residente deberá diligenciar una planilla de control dispuesta en la portería, antes de ingresar o salir del conjunto. Paso seguido el residente, deberá consignar el valor de la misma en la cuenta del conjunto y tramitar una nueva tarjeta con la Administración en un tiempo máximo de 5 días hábiles, pasado este tiempo se dara lugar a las sanciones descritas en el Anexo No. 3 – Multas y sanciones
3. La Administración tendrá un libro de Registro de Vehículos de Residentes del Conjunto, de manera que los porteros puedan efectuar el control cuando lo consideren necesario, y debe contener:
 - Nombre del propietario del vehículo
 - Casa
 - Marca
 - Placa
 - Color

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. - SALON COMUNAL: El uso del salón comunal, se regirá por las siguientes normas:

1. El salón social solo se le prestara a los residentes y propietarios que se encuentren a PAZ Y SALVO por todo concepto con las obligaciones de la administración.
2. Para el préstamo del salón, se realizará un contrato de alquiler el cual debe ser firmado por una persona mayor de edad.
3. El Contrato incluye el costo de alquiler de las instalaciones con sus respectivos muebles y servicios de baños y el respectivo servicio de aseo de todas las instalaciones utilizadas.
4. El costo del alquiler, del servicio de aseo y del depósito será determinado por el Consejo de Administración.
5. Se debe realizar reservación vía telefónica o mediante correo electrónico, con un mínimo de ocho (8) días hábiles antes de la fecha de la reunión, especificando el objeto de la misma y

se debe dejar en portería copia de la consignación con un mínimo de tres (3) días hábiles antes de la fecha de la reunión.

6. El costo del alquiler deberá ser consignado en la misma cuenta bancaria donde se consigna la administración, mínimo con tres días hábiles de anticipación a la fecha de uso contratada. Si el residente no lo hace y no demuestra haber hecho dicha consignación dentro de este plazo se reasignará el uso a otro residente interesado según el turno de solicitud.
7. El valor del depósito será reembolsado por la Administración al no existir daños y haberse recibido el bien y sus elementos a satisfacción, para esto cuenta con un plazo de máximo de 5 días hábiles siguientes al evento. En caso de evidenciarse daños, pérdida y/o deterioro de muebles o inmuebles causados durante el tiempo de preparación y realización del evento o hasta que este sea entregado formalmente a los guardas de seguridad (el tiempo de alquiler) el depósito será utilizado para cubrir los costos de las reparaciones o reposiciones de elementos faltantes y/o dañados y/o deteriorados. Y de no alcanzar el monto del depósito a cubrir el total de los daños, dicho faltante se sumará a las obligaciones de la cuota mensual de administración para el mes inmediatamente siguiente, dando cobertura a la totalidad de las reparaciones o sustituciones mencionadas.
8. El salón social se alquila con derecho a parqueaderos de visitantes. Sin embargo, el número de parqueaderos depende de la disponibilidad que se tenga a la hora del evento. En ningún caso se podrán estacionar vehículos en las vías comunes de acceso y tránsito del conjunto.
9. El vigilante recorredor será la persona encargada de realizar la entrega y el recibo del salón al residente, y de hacer firmar el acta inventario de los bienes entregados y su estado. El salón se entrega en óptimas condiciones de aseo.
10. El horario de uso es el siguiente:
Lunes a jueves, domingos y festivos: De 8:00 a.m. a 8:00 p.m.
Viernes, sábados y Domingos (cuando el lunes es festivo): De 8:00 a.m. hasta la 1:00 a.m. del día siguiente.
La entrega del salón se deberá realizar máximo una hora después de terminado el evento, organizado y con el inventario realizado previamente, el guarda recorredor revisará el estado de los elementos y realizará las observaciones en el Acta Inventario de alquiler, la cual debe ser firmada por el residente responsable. De no hacerlo, el vigilante registrara las novedades y buscara un testigo que firme dicha acta, para dejar constancia escrita de lo sucedido.
11. El residente que solicite el servicio del salón comunal será responsable solidario por el comportamiento y los daños causados de los familiares e invitados autorizados para el ingreso al evento.
12. El salón comunal sólo se prestará para reuniones de tipo familiar, entendiéndose como tales: almuerzos, cenas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios y similares. También se usará para reuniones de Integración que autorice el Consejo de Administración. El salón no se podrá utilizar para reuniones cuyo objetivo sea el de recolectar fondos (dinero) para colegios, universidades, etc, ni con fines políticos. Excepto las que programe la Administración para fondos en beneficio de la Copropiedad.
13. Se permitirá el uso de equipos de sonido con volúmenes moderados.
14. De acuerdo a las dimensiones del Salón comunal, ninguna reunión podrá exceder de un máximo de cien (100) personas.
15. El préstamo del salón social no incluye las demás zonas comunes, por lo tanto los invitados deben permanecer dentro de área del salón social.

16. El incumplimiento a cualquiera de las normas anteriores, dara lugar a las sanciones descritas en Anexo No. 3 – Multas y sanciones

ARTICULO VIGESIMO. - PARQUE INFANTIL Y ZONAS VERDES:

1. Los padres de familia, o la persona responsable de los niños, son responsables solidarios por la seguridad de los niños y el correcto uso del parque. Los daños causados en la utilización de los elementos del parque serán cubiertos en su totalidad por el residente responsable.
2. El conjunto y su Administración no se haran responsables de accidentes causados en el uso de los elementos dispuestos para la recreación dentro de la zona del parque infantil. Por esta razón se recomienda que siempre el menor que este haciendo uso del parque este en compañía de un adulto responsable que este permanentemente vigilante.
3. Los juegos infantiles están diseñados para niños menores de diez (10) años, por lo que se recomienda hacer buen uso de este espacio, evitando que los niños mayores lo utilicen y así mantener en perfecto estado las zonas recreativas de los pequeños.
4. Por razones de salubridad esta prohibido que las mascotas hagan sus necesidades en las zonas verdes del Conjunto, esto incluye el Parque Infantil. El incumplimiento a dicha norma, dara lugar a las sanciones descritas en el Anexo No. 3 – Multas y sanciones
5. El mantenimiento de las zonas verdes es de responsabilidad exclusiva de la Administración del conjunto, por tal motivo, los residentes deben abstenerse de realizar cualquier actividad no autorizada previamente por la administración, tales como siembra o corte de plantas, adición o retiro de tierra o césped, entre otros.
6. Se prohíbe el uso de equipos de sonido en zonas comunes, incluyendo zonas verdes y área del parque infantil del conjunto, a excepción de las actividades realizadas en coordinación con la Administración del Conjunto.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. - REJAS DE SEGURIDAD: Todos los Residentes que coloquen rejas en sus casas, están en la obligación de solicitar a la Administración una fotocopia del diseño que se debe seguir para que se conserve su estética y presentacion.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. - USO GIMNASIO: Todos los Residentes que se encuentren al día con las obligaciones económicas de la administración, y no hayan sido sancionados de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, tendrán derecho a utilizar el salón destinado a gimnasio con los elementos para ejercicios. Se debe cumplir con las obligaciones que se expresan a continuación:

1. El salón de ejercicios es única y exclusivamente para los residentes del Conjunto, por lo que queda prohibido que personas ajenas al conjunto hagan uso de éste.
2. El salón de ejercicios, solo será utilizado para desarrollar actividades de ejercicio corporal.
3. El salon del gimansio estará monitoreado permanentemente por una cámara de seguridad.
4. Se debe ingresar con traje adecuado para realizar ejercicios y no llevar o ingresar elementos distintos a los que se va a utilizar para la actividad.
5. Al interior de este salón, está prohibido: ingresar mascotas, fumar, arrojar basuras, ingerir alimentos solidos, bebidas alcohólicas o hacer reuniones de carácter diferente al reglamentado, como reuniones de tipo político, religioso, comercial, social, musical, etc.
6. Se prohíbe el ingreso de niños menores de 10 años. Los niños mayores de 10 años podrán ingresar al salón solamente acompañados de uno de sus padres, o un adulto responsable previamente informado por escrito a la dministración, donde se indique que el niño está

autorizado para ingresar a hacer ejercicios y se comprometen a responder por los daños que éste llegue a causar a las instalaciones y elementos del salón, o en su defecto, los que él mismo pueda ocasionarse.

7. Los daños que se causen a los elementos del salón (bicicletas, máquinas, vidrios, pisos, entre otros) serán a cargo de quien los causó.
8. Las llaves del salón de ejercicios estarán bajo la responsabilidad de la vigilancia del conjunto. En consecuencia, los daños o pérdidas de elementos deben ser dados a conocer al usuario responsable y hacer la anotación en la minuta de novedades de la administración.
9. Para el uso del salón de ejercicios, el residente interesado, cada vez que vaya a ingresar a éste, debe registrarse en la planilla de control que tiene la vigilancia en la recepción, indicando nombre completo y casa.
10. Los horarios para el uso del salón de ejercicios son de 5:00 AM hasta medianoche, todos los días.
11. Cuando los Residentes quieran contratar los servicios de un instructor, deben comunicarlo por escrito a la administración para que ésta disponga de las medidas pertinentes.
12. Se recomienda a todos los usuarios que se sometan a un reconocimiento medico previo a la practica deportiva. El uso de las instalaciones del gimnasio por parte de los residentes considera una clara aceptación sobre la liberación de toda responsabilidad por parte de la copropiedad en caso de cualquier evento, accidente, o lesión, ya que al hacerlo el residente es quien acepta las condiciones.

MANUAL DE CONVIVENCIA INICIAL APROBADO EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA No. 2 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2007. MODIFICADO DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Y APROBADO EN ASAMBLEA ORDINARIA No. _____, CELEBRADA EL _____, EN LA CIUDAD DE BOGOTA.

ANEXOS

1. Reglas de Convivencia
2. Manual Interno de Uso y Conservación de Zonas Comunes
3. Multas y Sanciones
4. Manual de Políticas de Cartera
5. Política de Tratamiento de Datos Personales