



www.elguali.com



INDICE

Contenido	
CAPÍTULO I	6
BIENES COMUNES	6
PRADOS Y JARDINES	7
FACHADAS	8
BICICLETAS.....	8
ASADORES (BBQ).....	9
ZONA DE RECREACIÓN	11
HUERTA COMUNITARIA	13
SALÓN COMUNAL	13
CUARTO DE BASURAS (SHUT)	15
ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO	16
CUARTOS ELECTRICOS.....	17
CAPÍTULO II	17
NORMAS DE SEGURIDAD	17
CAPÍTULO III	19
DE LAS REPARACIONES Y MODIFICACIONES A LA UNIDAD PRIVADA	19
CAPÍTULO IV	21
MUDANZAS	21
CAPÍTULO V	22
TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS	22
CAPÍTULO VI	24
USO DE ESTABLECIMIENTO Y CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS Y MOTOS	24
CAPÍTULO VI	26
DEUDORES MOROSOS.....	26
COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	26
DEBIDO PROCESO.....	27
NOTIFICACIONES	27
MONTO DE LAS MULTAS.....	27



**MANUAL DE CONVIVENCIA
UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H.**

**DISPOSICIONES GENERALES
NATURALEZA Y DENOMINACIÓN
DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
DURACIÓN
PRINCIPIOS
MARCO LEGAL**

MANUAL DE CONVIVENCIA

UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H.

**LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI PROPIEDAD
HORIZONTAL**

CONSIDERANDO:

Que el **Artículo 39. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:** Determina que *“Es la máxima autoridad de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI y está conformada por todos los propietarios de las Unidades Privadas. Sus actos están establecidos en acuerdos de Asamblea tomados de las Leyes existentes, normas ya establecidas y el reglamento aprobado, que son de cumplimiento obligatorio para todos los asociados y residentes, aún para los propietarios ausentes, disidentes e incapacitados, y para los ocupantes usuarios a cualquier título en cuanto a estos últimos los cobije.”*

2. Que la Escritura Pública No 3940 del 30 de septiembre de 2003 de la Notaria 12 del Círculo de Bogotá, REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL en el artículo 2. DE LAS NORMAS, precisa “El presente reglamento esta fundado en la Ley 675 del 2001, en sus decretos reglamentarios que llegaren a existir o las normas que las sustituyeran, en las normas del orden Distrital que para tal caso el Distrito y el Consejo Distrital establezcan para reglamentar lo atinente, Código nacional de Policía, Código de Policía de Bogotá, acuerdos y normas de carácter local y las demás que la Asamblea acuerde en forma especial.”

3. Que como máxima autoridad de la UR EL GUALI, la Asamblea de Copropietarios considera necesario dictar normas que garanticen la seguridad y convivencia pacífica previsto en el Artículo 1º de la Ley 675 de 3 de agosto de 2.001 “por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal” y la Ley 1801 de julio 29 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional



de Seguridad y Convivencia Ciudadana", a través de un Manual de Convivencia, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios a cualquier título.

RESUELVE:

APROBAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo texto es el siguiente:

NATURALEZA Y DENOMINACION

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL y es de naturaleza civil sin ánimo de lucro.

DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El domicilio principal de LA UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, es la ciudad de Bogotá D.C., en la Avenida Calle 64C No. 68 B-98 actual nomenclatura, y su ámbito de aplicación es para copropietarios, titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general.

DURACIÓN

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

PRINCIPIOS

El Manual de Convivencia de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI PROPIEDAD HORIZONTAL, se registrará bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad entre copropietarios y residentes.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.
4. Participación económica de los copropietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
6. Servicio a la comunidad.



MARCO LEGAL

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales)
4. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura No. 3940 del 30 de septiembre de 2003 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá).
5. Códigos Civil y de Procedimiento Civil
6. Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana
7. Código Nacional de Tránsito Terrestre Ley 769 de 2002
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.

DERECHOS- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

OBJETO Y DEFINICIONES

El Manual de Convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad de la Unidad Residencial. El objeto del presente reglamento es establecer los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento, buen uso y servicio. Igualmente, busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o debido a las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trata la Ley 675 del año 2001.

El Reglamento de Propiedad Horizontal incluye las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica, la seguridad de los residentes y visitantes de la Unidad Residencial.

EXPEDICIÓN

Las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio o cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, y en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso y goce de estos.



PARÁGRAFO 1. Todos aquellos eventos, conductas y faltas que alteren y vulneren la estabilidad y convivencia de la Unidad Residencial que no estén específicamente contempladas en la constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y en este reglamento, serán del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia y del Administrador, quienes estudien y codifiquen la sanción que tenga lugar.

Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento, no obstante, se hace claridad que el Consejo de Administración es el único órgano autorizado para imponer las sanciones y el administrador para notificarlas y ejecutarlas.

PARÁGRAFO 2. Está prohibido el uso y la reproducción de la imagen de la Unidad Residencial con fines sociales, comerciales o lucrativos sin el debido consentimiento por la persona jurídica.

PARÁGRAFO 3. El Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos y podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo con la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.

CAPÍTULO I

BIENES COMUNES

Son bienes comunes los parqueaderos, zonas de circulación, prados y jardines, equipo de citofonía, extintores, teléfonos, ductos de agua, luz, gas, carteleros, polideportivo, canchas deportivas, tanques de agua, estaciones hidroneumáticas, cuartos de energía, depósito de reciclaje, basura, asadores, kioscos, ciclisteros, huerta, porterías, torre de Administración, salón comunal y en general todos los bienes construidos para el bien y disfrute comunitario.

Es deber del residente poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

No se podrán usar los bienes comunes para instalar en ellos negocios o como lugares de almacenamiento. Los residentes no podrán destinar las Unidades Privadas a usos comerciales, industriales o de servicios, instalar cualquier tipo de máquinas o equipos que causen daños que impidan la sana convivencia con los vecinos, igual que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de electrodomésticos de los demás miembros de la comunidad.

Está prohibido instalar cualquier tipo de antena de radio, radioaficionado o radar de televisión, toda vez que, estos interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas o repercutan en la estética de la edificación.

Para el alquiler de las zonas comunes, tales como: kioscos, asadores, salón social y cultural, zonas deportivas y polideportivo, se debe avisar y solicitar autorización a la administración cumpliendo los requisitos establecidos por la misma para cada zona en particular.



ARTÍCULO 1. Los inmuebles de la Unidad Residencial están constituidos exclusivamente para vivienda familiar. Se prohíbe su uso comercial o turístico.

Se actuará de acuerdo con las normas y leyes vigentes.

ARTÍCULO 2. Está prohibido utilizar las zonas comunes (escaleras, tanques de reserva de agua, zonas verdes y parqueaderos entre otros) como lugares de reunión, sitios de almacenamiento o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 3. Los residentes no podrán dejar aparatos conectados (bicicletas, cargadores o cualquier otro dispositivo electrónico) y en funcionamiento permanente dentro de las zonas comunes.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 4. Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales o escombros fuera del apartamento, parqueadero, zonas comunes o cuarto de basuras.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 5. Está prohibido manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas y tanques de almacenamiento de agua potable de las zonas comunes etc. **so pena de cubrir el valor del daño.**

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 6. Está prohibido interconectar apartamentos con cableado por fuera de las torres, con el objetivo de garantizar la seguridad de los residentes y la estética del conjunto.

Se impondrá una sanción tipo 1.

PRADOS Y JARDINES

ARTÍCULO 7. Está prohibido sembrar árboles, arbustos florales, efectuar arreglos y modificaciones de jardines, sin la autorización de la Administración.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 8. Está prohibido arrojar o dejar restos de comida o concentrado para mascotas en las zonas comunes, ya que generan problemas de salubridad, contaminación y proliferación de roedores.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 9. Está prohibido realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes de la Unidad Residencial.

Se impondrá una sanción tipo 3.



FACHADAS

ARTÍCULO 10. Está prohibido colocar avisos, letreros, materas, ropa, tapetes, zapatos, traperos, trapos, colchones u otros elementos, en las ventanas y fachadas de las Unidades Privadas y zonas comunes.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTÍCULO 11. Está prohibido utilizar las ventanas de la Unidad Privada o de las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, tapetes, cortinas, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTÍCULO 12. Se prohíbe modificar el diseño original de la construcción de la Unidad, ejecutando cualquier obra que afecte o que atente contra la uniformidad y solidez de las edificaciones. **De ser el caso, deberá conservar el diseño original.**

Se impondrá una sanción tipo 2.

BICICLETAS

ARTÍCULO 13. Está prohibido dejar bicicletas abandonadas en las zonas comunes, entradas, atadas a los árboles, postes, barandas o sillas, aun teniendo guayas o seguros. De no acatar esta medida, estas serán retiradas por la Administración y no se responderá por el daño de las guayas o cadenas.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTÍCULO 14. Se encuentra prohibido montar en bicicleta sobre las vías peatonales (andenes, sardineles y adoquín).

Se impondrá una sanción tipo 1.

PARAGRAFO 1: La Administración ni la empresa de vigilancia se harán responsables por daños o pérdida total a parcial de las bicicletas, triciclos o carros para niños que se encuentren en la zona común o en los bicicleteros.

Los bicicleteros que se encuentran ubicados en diferentes zonas de las áreas comunes son para estacionamiento de bicicletas de los residentes que están en tránsito para uso diario; estos no son para bodegaje ni tienen puestos fijos, si la persona desea guardar su bicicleta de forma permanente debe utilizar el bicicletero ubicado detrás del bloque número 2 siempre y cuando el cupo esté disponible.

PARAGRAFO 2: En caso de presentarse un accidente a causa de una imprudencia por transitar con las bicicletas, patinetas o monopatín por las zonas prohibidas como (andenes, sardineles y adoquín) **esta responsabilidad recae exclusivamente sobre quien ocasione dicho evento; si es menor de edad o visitante deberá responder el titular del inmueble.**



PARAGRAFO 3: En ningún caso se podrá separar o bloquear los espacios asignados dentro de los ciclisteros con candados o guayas, recordando que estos ciclisteros son para los residentes que utilizan este medio de transporte a diario.

PARAGRAFO 4: Cada bici usuario deberá portar su carné para su ingreso y salida de la Unidad por la seguridad de todos.

El incumplimiento de las normas de uso y entrega de los Asadores, Salón social y kioscos, adicional a la sanción respectiva, tendrá una penalidad de 3 meses de suspensión para el disfrute de estas zonas.

ASADORES (BBQ)

El uso del asador BBQ, está destinado todos los días en el horario de 10:00 a.m. a 5:00 pm., el costo de alquiler será el que ya se encuentra establecido para la copropiedad y se incrementará cada año según el SMLDV.

Requisitos para el Alquiler:

1. Solicitar disponibilidad indicando fecha, hora y tipo de evento y realizar el pago en la cuenta corriente del Conjunto.
2. Presentar copia del recibo de consignación el mismo día del pago a la administración, para confirmar el evento. Si no hace llegar este comprobante de consignación, la Administración tendrá la potestad de reasignar el asador y su pago se abonará a su cuenta de administración del inmueble.

Habrán un depósito en efectivo que se dejará como garantía que cubrirá:

1. Posibles daños a la estructura.
2. Incumplimiento en el horario de entrega
3. Aseo del asador y sus alrededores
4. De no incurrir en las causales mencionadas en el punto 4, este valor se devolverá totalmente al girador al día hábil siguiente del evento. Si el usuario no reclama el depósito en la semana siguiente del evento, será consignado en la cuenta corriente de la Unidad y no será devuelto.

Condiciones de uso:

- Solo podrá ser utilizado por los copropietarios o residentes del Conjunto y sus invitados, para actividades familiares y no comerciales.



Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

- Dentro del área de asadero BBQ se deben conservar los principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes que superen los decibeles permitidos en el código de policía, no se deben emplear palabras descorteses o actos de violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
- Una vez terminado el uso de la zona del asadero BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado físico dando su Vo. Bo. en el formato, de lo contrario reportará a la Administración las novedades presentadas.
- En caso de no usarlo en la fecha de su reserva, debe avisar dentro de los cinco (5) días calendario a la administración para que otras personas puedan hacer uso de este, si no lo hiciera antes del evento, no se reembolsará el dinero cancelado.
- No se podrá consumir bebidas alcohólicas en exceso.

La empresa de vigilancia se encuentra autorizada por la Administración para intervenir y dar por concluido el evento cuando:

1. Se presenten hechos violentos entre los asistentes.
2. El ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes.
3. Se vea en riesgo la integridad física de las personas.
4. Se ocasionen daños materiales a la planta física.
5. Se porten armas cortopunzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.

ARTÍCULO 15. El residente responsable del evento se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona del asadero BBQ, durante su uso, así como, del comportamiento inadecuado del personal que esté participando del evento en dicha zona. Los posibles daños ocasionados durante el evento serán respaldados con el depósito y si este no cubre la totalidad, el propietario o residente solicitante deberá pagar la diferencia; si no es cancelada oportunamente se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTÍCULO 16. Está prohibido realizar parrilladas fuera de los asadores o en estos sin autorización, así como hogueras o cualquier actividad similar en la zona verde.

Se impondrá una sanción tipo 3.



ZONA DE RECREACIÓN

PARQUES INFANTILES, CANCHAS, POLIDEPORTIVO, KIOSCOS Y OTROS.

Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de 10 años.

Queda prohibido practicar cualquier deporte (fútbol, lanzamiento de pelota, montar bicicleta, patines, tabla, y demás elementos similares etc.) en las zonas comunes que no sean los espacios destinados para la práctica de estas actividades, ya que pueden ocasionar riesgo para las personas o daños a los vehículos. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en la persona que lo cause, o los padres de familia de cada menor de edad. No es deber del vigilante que ejerce como recorredor, permanecer al cuidado de los infantes.

PARAGRAFO 1: No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. No se harán responsables por estos elementos la administración ni la empresa de vigilancia.

PARAGRAFO 2: Los equipos instalados en el parque infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios menores.

PARAGRAFO 3: No está permitido el uso de música o reproductores con un alto volumen que superen los 45 dB, que afecten la paz y tranquilidad de los residentes, en concordancia con la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, “por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos”, y la Ley 09 de 1979.

ARTÍCULO 17. Todo daño a los elementos del parque infantil y zonas aledañas será asumido económicamente por la persona que lo cause y si es un visitante, deberá responder el titular del inmueble o los padres de familia del menor que resulte responsable. **Se asumirá el valor del daño ocasionado en su totalidad.**

ARTÍCULO 18. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, polideportivo, jardinerías y en especial en donde están los tanques de suministro de agua.

Se impondrá una sanción tipo 2

ARTÍCULO 19. Las instalaciones del Parque Infantil están diseñadas para ser utilizadas por infantes, por lo cual está prohibido su uso por parte de los adultos.

Se impondrá una sanción tipo 1.



ARTÍCULO 20. Se prohíbe dejar toda clase de basuras (envases, papeles, comidas, etc.), en las zonas comunes en especial en las áreas destinadas para el bienestar, las prácticas deportivas y recreacionales.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 21. Se prohíbe el uso de bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas en zonas comunes.

“Por ley quedó prohibido el porte y consumo –incluso de dosis mínima– de drogas y alcohol en los parques, perímetros de los centros educativos y en los escenarios deportivos. Así quedó establecido por la ley 2.000 del 14 de noviembre del 2019, por medio de la cual se modifican el Código Nacional de Policía y el Código de Infancia y Adolescencia en materia de consumo, porte y distribución de sustancias psicoactivas en lugares con presencia de menores de edad”.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTÍCULO 22. Se prohíbe el uso lucrativo de canchas y zonas verdes de la Unidad Residencial El Gualí, para evitar la apropiación indebida del espacio y escenarios, será suspendida la actividad de manera inmediata por parte del equipo de seguridad.

Se impondrá una sanción tipo 2.

PARAGRAFO 1: El kiosco podrá ser alquilado para eventos previa autorización de la Administración y con el cumplimiento de los requisitos.

ARTÍCULO 23. Se prohíbe el uso del kiosco para realizar eventos que inciten al consumo de bebidas embriagantes o generar ruido que supere los decibeles máximos permitidos.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 24. En el Kiosco y sus alrededores está prohibido dejar elementos como envases de vidrio, latas, restos de comidas, colillas de cigarrillos u otros residuos.

Se impondrá una sanción tipo 1.



HUERTA COMUNITARIA

Las huertas urbanas comunitarias funcionan como áreas verdes potenciales las cuales generan una gran variedad de servicios ecosistémicos que pueden contribuir a la calidad de vida de los copropietarios. Estos incluyen servicios de todo tipo como, por ejemplo, beneficios sociales y culturales.

PARAGRAFO 1: La huerta estará al servicio de toda la comunidad de acuerdo con los parámetros de funcionamiento establecidos por el Jardín Botánico y la Administración.

PARAGRAFO 2: Todo residente que desee pertenecer a la huerta deberá acercarse a la Administración para conocer el manual interno y realizar su protocolo de ingreso.

PARAGRAFO 3: Está prohibido retirar cualquier planta, herramienta, semilla, fruto sin previa autorización de las personas encargadas de la huerta.

ARTÍCULO 25: Se prohíbe el ingreso de animales de compañía.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 26. Si por algún motivo alguno de los residentes causa un daño en la huerta, **asumirá en su totalidad el valor del daño ocasionado.**

Se impondrá una sanción tipo 1.

SALÓN COMUNAL

Está a cargo de la Administración y podrá ser prestado o alquilado a título económico u oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas civiles, comerciales, previo la observación de los siguientes requisitos:

1. El costo de alquiler será el ya establecido para la copropiedad y se incrementará cada año según el SMLDV.
2. Reservar de acuerdo con la disponibilidad por escrito o de manera personal ante la Administración, indicando fecha, hora y tipo de evento.
3. Para hacer uso del salón comunal, el residente deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración y el pago de expensas comunes o sanciones.
4. El horario para su uso será el comprendido entre las 8:00 a.m. hasta la 1:00 a.m. según el tipo de evento a realizar.
5. Realizar el pago en la cuenta corriente del Conjunto.
6. Presentar copia del recibo de consignación para agendar el evento, sino se presenta a más tardar al día siguiente de la consignación, la Administración tendrá la potestad de reasignarlo acorde a las solicitudes presentadas por otros residentes o propietarios.
7. Se cancelará el valor que se encuentra establecido por la Administración para el pago del aseo.



8. Se realizará un depósito en efectivo que se dejará como garantía, los cuales cubrirán los posibles daños que se causen durante el evento. Si este depósito no cubre la totalidad de los daños, el valor restante se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente; si no se presentare ningún daño, dicho depósito se devolverá totalmente al girador al día hábil siguiente del evento.
9. Si el usuario no reclama el depósito en la semana siguiente del evento, será consignado en la cuenta corriente de la Unidad y no será devuelto.

Condiciones de Uso:

Solo podrá ser utilizado por los copropietarios o residentes de la Unidad Residencial y sus invitados, para actividades familiares y no comerciales.

Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.

Se deben conservar los principios de urbanidad, no utilizar equipos de sonido y parlantes que superen los decibeles permitidos en el Código de Policía, no emplear palabras descorteses o generar actos violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.

En caso de no usarlo en la fecha de su reserva, debe avisar con anticipación de 5 días calendario a la Administración para reprogramar el evento y que otras personas puedan hacer uso de este.

Por seguridad y control del acceso de los asistentes al evento, en el momento de recibir el Salón se deberá dejar una lista con el nombre de cada uno de los invitados en la Administración, para que ésta a su vez informe al cuerpo de vigilancia, para evitar el ingreso de personas no autorizadas, que puedan perturbar el evento y la seguridad de la Unidad Residencial.

El servicio de vigilancia no se hace responsable por los vehículos que parqueen en la parte exterior del Conjunto por parte de los invitados.

ARTÍCULO 27. La Empresa de Vigilancia se encuentra autorizada por la Administración para intervenir y dar por concluido el evento cuando:

1. Se presenten hechos violentos entre los asistentes.
2. El ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes.
3. Se vean en riesgo la integridad física de las personas.
4. Se ocasionen daños materiales a la planta física.
5. Se porten armas cortopunzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.

Se impondrá una sanción tipo 2.



ARTÍCULO 28. Está prohibido antes, durante y después del evento, que los asistentes salgan a fumar, ingerir bebidas embriagantes y consumir sustancias psicoactivas en el parque infantil, zonas verdes, parqueaderos, zonas comunes, y demás acciones que vayan en contra de la moral y buenas costumbres. Se aplicará la sanción directamente al responsable (Residente) del evento.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 29. Podrá hacer uso de cuatro parqueaderos de visitantes según la disponibilidad y sin pernoctar en el Conjunto. Si llegase a presentarse esta infracción, se aplicará la sanción directamente al responsable (Residente) del evento.

Se impondrá una sanción tipo 1.

CUARTO DE BASURAS (SHUT)

La Unidad cuenta con un cuarto de basuras, distribuido en varios compartimientos para clasificar los residuos, orgánicos, no orgánicos y de reciclaje. Todos los residentes están obligados a llevar la basura en bolsas plásticas de acuerdo con las normas de reciclaje, debidamente cerradas y que no estén rotas para evitar malos olores, facilitar su manipulación y mitigar el riesgo de contaminación.

PARAGRAFO 1: Los materiales aprovechables como cartón, plástico, entre otros, deben llevarse hasta el cuarto de basuras y colocarlas en la zona destinada para cada uno de ellos. Para el caso de los vidrios deben embalsarse con papel periódico para evitar accidentes.

PARAGRAFO 2. De acuerdo con el Código de Policía, el propietario y/o residente debe aplicar el procedimiento para el manejo y retiro de escombros que está a cargo de la EAAB, para lo cual podrá asesorarse con la Administración.

ARTÍCULO 30. Está prohibido dejar la basura o desperdicios en áreas comunes, pasillos, escaleras, ni de manera temporal.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 31. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma, llenando primero las canecas que se encuentran en el fondo. Está prohibido dejar bolsas de basura encima del marco de las ventanas, fuera del depósito y/o fuera de las canecas.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 32. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes de la Unidad Residencial sin previa autorización.

Se impondrá una sanción tipo 1.



ARTÍCULO 33. Queda prohibido verter líquidos inflamables o de cualquier naturaleza en el depósito de basura como agua, aceites, ácidos, gasolina u otro material nocivo que afecten el medio ambiente.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO

Se prohíbe todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación de la Unidad Residencial.

ARTICULO 34. Se prohíbe arrojar a las cañerías domiciliarias (sanitarios) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, y materiales de construcción, etc. Se deberá cubrir de manera adicional a la sanción, el valor de la reparación que resulte pertinente.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 35. Se prohíbe arrojar papeles, basuras o colillas de cigarrillo a las zonas comunes o por las ventanas, incluyendo los sitios que colinden con la Unidad Residencial.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 36. Se prohíbe arrojar comida desde las ventanas o depositar comida en las zonas comunes, evitando así la llegada de roedores y que afecte negativamente el bienestar de los animales de compañía.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTICULO 37. Al momento de sacar la bolsa de la basura de su apartamento, revise que esta no se encuentre perforada o rota para evitar dejar residuos o líquidos en las escaleras o zonas comunes de ser así deberá realizar la limpieza.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 38. Se recomienda a los tenedores de animales sacarlos con tiempo a realizar sus necesidades fisiológicas para evitar que lo hagan en las entradas de los bloques o en la portería.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 39. Se recomienda el buen uso de las diferentes canecas ubicadas en la Unidad destinadas a la recolección de tapas, medicamento, vidrio, batería y heces de animales.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 40. Se prohíbe dejar las bolsas de las heces de los animales de compañía encima o debajo de los vehículos, postes, árboles, jardines y entradas de los bloques.

Se impondrá una sanción tipo 1.



CUARTOS ELECTRICOS

La copropiedad cuenta con 53 cuartos eléctricos, 23 armarios y 05 subestaciones eléctricas, las cuales son de uso exclusivo de la empresa prestadora de este servicio ENEL CODENSA BOGOTÁ.

PARAGRAFO 1: Cualquier afectación por intento de ingreso a estos cuartos será denunciada ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 41. Se prohíbe el ingreso de residentes, maestros de construcción o de cualquier persona ajena que intente manipular el sistema eléctrico; solo está autorizado el personal certificado por la empresa prestadora del servicio.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 42. Se prohíbe a todos los residentes usar el espacio de los cuartos eléctricos para almacenamiento.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 43. Se prohíbe obstaculizar la zona perimetral o las puertas de acceso de los sistemas eléctricos.

Se impondrá una sanción tipo 1.

CAPÍTULO II

NORMAS DE SEGURIDAD

Por nuestra seguridad, todos debemos cooperar para controlar el acceso de personas ajenas a la Unidad Residencial, registrar o pedir autorización para ingreso de los invitados y/o visitantes puede causar incomodidad, pero es la clave para la seguridad de todos.

PARÁGRAFO 1: Los visitantes, técnicos, domiciliarios y el personal de servicio doméstico de los residentes, deberán anunciarse en la recepción para su ingreso a los apartamentos y una vez sea autorizado por el residente, se podrá dar el ingreso. De no recibir la debida autorización por parte del residente le será negado el acceso.

PARÁGRAFO 2: No se permitirá el ingreso a vendedores para hacer recorridos por los pisos o torres ofreciendo productos o servicios.

PARÁGRAFO 3: La salida de menores de edad del conjunto es de entera responsabilidad de sus padres o adultos a su cargo.

Tal como lo indica en una de sus sentencias la Corte Constitucional en el siguiente párrafo:



“Ahora bien, así como los órganos de administración no tienen la obligación, ni el derecho, de exigir conductas que no incidan de forma directa en la comunidad, tampoco les corresponde velar por la integridad de los menores o cumplir una labor pedagógica de tutoría. En este sentido la Corte advierte que son los padres, y en general los miembros del núcleo familiar, los protagonistas de primera línea en la formación de los menores y no pueden descargar esa responsabilidad en la administración de un conjunto residencial”.

Si un adulto como responsable de un menor le entrega la tarjeta de acceso y salida de la Unidad, el uso de la misma queda bajo su entera responsabilidad.

PARÁGRAFO 4: Se prohíbe entregar a los vigilantes de turno, las llaves de los apartamentos, vehículos, dinero en efectivo, paquetes, objetos de valor para su guarda o tenencia temporal. La administración no se hará responsable por pérdida o manipulación.

PARÁGRAFO 5: Se prohíbe dejar o entregar paquetes o domicilios que contengan alimentos perecederos.

PARÁGRAFO 6: Se prohíbe dejar paquetes en la portería para ser recogidas por personas externas.

PARÁGRAFO 7: Las suscripciones a periódicos o revistas se deben reclamar a diario o máximo al día siguiente de su recibo en la portería. Ni se guardarán ni se responderá después de pasado este tiempo.

PARÁGRAFO 8: El propietario y/o residente deberá notificar por escrito ante la administración por lo menos de un (1) día de anticipación, el ingreso o salida de elementos por parte de terceros incluyendo al personal de servicio doméstico o a quienes realicen reparaciones locativas en los apartamentos.

PARÁGRAFO 9: No se permitirá la salida de bienes muebles, enseres y electrodomésticos sin la debida autorización por escrita del residente a la Administración, indicando claramente el objeto, nombre de quien recoge, vehículo, placa, fecha y hora.

PARÁGRAFO 10: Los vigilantes recibirán encomiendas o mercancías que sean previamente autorizadas por el propietario y que no excedan en volumen y peso que puedan afectar la circulación y su puesto de trabajo.

PARÁGRAFO 11: No se permite el ingreso de domiciliarios en bicicletas y motos hacia las entradas de los apartamentos. Estos vehículos deberán parquearse en las zonas asignadas, mientras se entrega el domicilio.

PARÁGRAFO 12: Los vigilantes deberán por norma de seguridad y verificación, solicitar de manera cordial y respetuosa al residente o visitante que ingrese al Conjunto en motocicleta, retirarse el casco y transitar dentro de los límites de velocidad permitida (10 km/hora) dentro de la unidad residencial y para los visitantes que ingresen en vehículos, a estos se les solicitará la inspección del



baúl en el momento de su salida, entre otras actividades que resulten necesarias para garantizar la seguridad de los miembros de la comunidad.

PARÁGRAFO 13: El servicio de vigilancia de la Unidad Residencial está contratado exclusivamente para cumplir las labores de vigilancia en todas las áreas comunes. Se prohíbe al personal de vigilancia desarrollar actividades que no tengan relación con el servicio a su cargo.

PARÁGRAFO 14: Para el ingreso de los taxis, bicitaxis o cualquier servicio público, será bajo la responsabilidad y autorización del residente, por lo tanto, todo daño causado por estos vehículos será de su entera responsabilidad.

ARTÍCULO 44. Los residentes de la Unidad y visitantes deberán proporcionar un trato justo y respetuoso a las personas que prestan el servicio de Administración, aseo, mantenimiento, portería y vigilancia.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 45. La tarjeta de ingreso y salida peatonal es personal e intransferible y su uso es obligatorio para los residentes y arrendatarios, el uso inadecuado de estas será sancionado en cabeza del propietario y/o poseedor a cualquier título del inmueble.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 46. Está prohibido dejar abierta, obstaculizar y/o trancar la puerta de ingreso y salida de la entrada de cada torre.

Se impondrá una sanción tipo 1.

CAPÍTULO III

DE LAS REPARACIONES Y MODIFICACIONES A LA UNIDAD PRIVADA

ARTÍCULO 47. El propietario del primer piso no podrá ejecutar construcciones como sótanos, excavaciones y demás actos que comprometan la estabilidad del edificio o la seguridad de los demás habitantes de la Unidad Residencial sin el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la autorización previa de la Asamblea. **Cualquier afectación será denunciada ante las autoridades competentes.**

ARTÍCULO 48. 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. **Cualquier afectación será denunciada ante las autoridades competentes.**

ARTÍCULO 49. Todo Copropietario o usuario a cualquier título que quiera hacer alguna modificación, reparación, adición, y en general cualquier tipo de obra arquitectónica, eléctrica, telefónica o similar, tendrá la obligación de contar con el consentimiento, autorización y aprobación de la Administración de la Unidad Residencial, quien deberá consultarlo con los profesionales



competentes para tal fin y dada la magnitud de la modificación que se proponga deberá tener el visto bueno del Consejo de Administración y/o de la Asamblea General.

En caso de ser autorizada cualquier modificación deberá contar con los permisos, póliza o demás documentos que puedan respaldar cualquier daño que se presente a un tercero.

Cualquier afectación será denunciada ante las autoridades competentes.

PARÁGRAFO 1. El propietario del apartamento debe informar por escrito el nombre de la persona responsable de la obra y éste a su vez debe informar sobre el personal que labora en ella.

PARÁGRAFO 2. Cualquier arreglo, reparación o adecuación de la propiedad privada se hará bajo cuenta y riesgo del respectivo propietario quien dejará un depósito en el momento de solicitar la autorización para inicio de la obra, el cual cubrirá los posibles daños a otra propiedad privada o zona común, por el valor establecido por la administración y será incrementado anualmente de acuerdo con el SMDLV. Si el daño es mayor al valor del depósito se cobrará el saldo restante al propietario del inmueble. En caso de que se determine que no hubo afectación alguna, este dinero (depósito) será devuelto.

PARÁGRAFO 3. El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8 a.m. a 2:00 p.m. los sábados. No se permite realizar trabajos en domingos y/o festivos.

PARÁGRAFO 4. Si al iniciar trabajos de remodelación o adecuación en los apartamentos el ruido afecta directamente a los vecinos residentes, en especial, a los bebés, adultos mayores o personas que se encuentren en estado de enfermedad o recuperación, se deberá llegar a un acuerdo que beneficie a las partes, disminuyendo el ruido o implementando horarios flexibles.

PARÁGRAFO 5. Notificación de Riesgo de Daños: Es obligación de los copropietarios comunicar de inmediato a la Administración y/o guardas de vigilancia sobre los riesgos existentes, con el objeto de prevenir posibles daños de cualquier elemento o área de uso común, tales como tuberías, tanques, puertas, y demás zonas comunes.

PARÁGRAFO 6. Cualquier arreglo de la propiedad privada que se pretenda hacer fuera del horario establecido, solo será permitido en caso de emergencia, dando a aviso al Coordinador de turno.

ARTÍCULO 50. Es deber y responsabilidad de cada propietario observar que el contratista, mantenga aseadas las áreas aledañas al apartamento que se reforma, los halls de acceso y demás áreas comunes afectadas por las obras.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 51. Los desperdicios, residuos, basuras que resulten de la obra, deberán ser evacuados oportunamente del apartamento por el contratista o responsable de la obra, bajo exigencia del



propietario contratante sin afectar estructuras privadas o comunes, desagües, canaletas, en caso de afectación deberá asumir el monto total por los daños y perjuicios ocasionados.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 52. El retiro de escombros debe ser responsabilidad del propietario de la obra, cumpliendo con los protocolos establecidos por la Alcaldía Local para manejo de este tipo de residuos.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 53. Está prohibido dejar o trasladar los escombros a las zonas comunes tales como: escaleras, entradas, arboles, andenes, parqueaderos o separadores, estos los debe conservar en el apartamento hasta que sean retirados por la empresa prestadora del servicio según programación.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 54. Está prohibido realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes y se deberá restituir de inmediato a su forma original, so pena de multa por parte de las autoridades competentes.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 55. Está prohibido alterar las fachadas de los edificios, desarrollando entre otras obras, cambiar el numero o tipo de ventanas, de vidrios o puertas o aumentar o disminuir el número de vidrios y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores, así como ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico. En el caso de impermeabilizantes, se deben usar aquellos autorizados por la administración que no produzcan contaminación visual y arquitectónica; debiendo restituir de inmediato a su forma original, **so pena de multa por parte de las autoridades competentes.**

Se impondrá una sanción tipo 1.

CAPÍTULO IV

MUDANZAS

Los residentes que realicen mudanzas (ingreso o salida) lo podrán hacer respetando y acatando las normas que rigen en la Unidad.

PARÁGRAFO 1. Previamente se tramitará ante la Administración el paz y salvo por todo concepto, el cual expedirá la correspondiente autorización.



PARÁGRAFO 2. Las mudanzas se podrán efectuar, dentro de los horarios autorizados de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. y sábados de 8:00a.m. a 2:00 p.m., dominicales y festivos no está permitido.

PARÁGRAFO 3. Si es un arrendatario deberá presentar ante la Administración una carta de la inmobiliaria y/o propietario, autorizando la entrada o salida de muebles y enseres del respectivo apartamento.

PARÁGRAFO 4. Todo residente que desee hacer un trasteo deberá previamente constituir un depósito en la Administración por una suma equivalente a dos SMDLV a fin de cubrir los gastos ocasionados por los posibles daños que se presenten en las zonas comunes. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta. Si el usuario no reclama el depósito en la semana siguiente del trasteo, será consignado en la cuenta corriente de la Unidad y no será devuelto.

CAPÍTULO V

TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

La tenencia de animales de compañía se registrará por las disposiciones legales vigentes, que implica asumirlo con dedicación, cumplir los deberes implícitos que trae el derecho a tenerlo y el respeto con el resto de la comunidad.

PARÁGRAFO 1. Los propietarios y/o residentes sólo podrán tener animales domésticos, en caso contrario debe adelantar los trámites correspondientes ante la Alcaldía Local para el registro de animales de manejo especial. Se debe entregar copia de dicho registro a la administración de la Unidad Residencial, acatando todas las normas que allí se estipulen. **De no acatar el registro correspondiente se denunciará ante las autoridades competentes.**

PARÁGRAFO 2. Quien tenga animales de compañía en su apartamento debe Informar en la oficina de administración, para su debido registro.

PARÁGRAFO 3. El propietario de animales de compañía es el directamente responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por negligencia, acción u omisión.

PARÁGRAFO 4. La administración del Conjunto podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas, a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del Conjunto.

PARÁGRAFO 5. La comunidad cuenta con una zona exclusiva para la recreación de animales de compañía, logrando así su propio espacio donde puedan desarrollar su movilidad sin causar problemas de higiene, accidentes y posibles agresiones a terceros. Es deber de los tenedores de las mascotas mantenerla en buen estado, limpia y protegida.



CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA, CAPÍTULO II, ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS, Artículo 118.

ARTICULO 56. “Todos los ejemplares caninos deberán ser sujetos por su correspondiente trailla y con bozal debidamente ajustado en los casos señalados en la presente ley para los ejemplares caninos potencialmente peligrosos y los felinos en maletines o con collares especiales para su transporte”.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 57. Está prohibido la circulación de mascotas en áreas comunes sin el cuidado del propietario o persona responsable.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTICULO 58. Los dueños o tenedores de animales de compañía deberán recoger y depositar en los recipientes de basura destinadas exclusivamente para los excrementos que se produzcan durante el desplazamiento en las diferentes áreas comunes de la Unidad.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTICULO 59. Esta prohibido dejar las bolsas con excrementos de las mascotas en las zonas comunes, como escaleras, entradas, portería o encima de los vehículos.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTICULO 60. No está permitido que su animal de compañía haga sus necesidades fisiológicas (orinar y/o defecar) en las entradas a los apartamentos, escaleras, recepción, parques de niños o tanques de agua potable, entre otros; evitando así los malos olores y manteniendo la higiene en general de todas las zonas de la Unidad, donde transitan niños, jóvenes y adultos mayores. Se recomienda a los tenedores sacarlos a tiempo para evitar que se causen estas molestias y afecte la salud del animal.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTÍCULO 61. Todos los propietarios y/o residentes están obligados al cumplimiento de lo dispuesto por la Corte Constitucional en su -Sentencia No. T035 de enero 30 de 1997, el Acuerdo 79 de 2003 y la Ley 746 del 19 de Julio de 2002- por la cual se regula la tenencia y registro de perros de manejo especial.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTICULO 62. Está prohibido el tránsito y permanencia de animales de compañía en el área de juegos de los parques infantiles, jardineras y tanques de suministro de agua.

Se impondrá una sanción tipo 2.



ARTÍCULO 63. Los copropietarios que tienen animales de compañía deben velar por el cuidado e higiene evitando suciedad, malos olores, caída de pelo en áreas comunes, excesivo ruido en el interior de los apartamentos.

Se impondrá una sanción tipo 2.

CAPÍTULO VI

USO DE ESTABLECIMIENTO Y CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS Y MOTOS

Se adhiere a este manual el Reglamento general para uso de establecimiento y circulación de vehículos, aprobado en la Asamblea General extraordinaria realizada el día 28 de agosto de 2011.

PARÁGRAFO 1. Todo vehículo deberá tener en el panorámico la calcomanía de registro emitida por la Administración.

PARÁGRAFO 2. Todos los vehículos registrados que ingresen o salgan de la Unidad, deberán realizarlo con su respectivo token.

PARÁGRAFO 3. Todo vehículo adicional autorizado para su estacionamiento en la Unidad deberá cancelar mes anticipado, con fecha máxima hasta el día 10 de cada mes, de lo contrario el token será deshabilitado y se podrá reasignar el cupo.

PARÁGRAFO 4. Solo se dejarán ingresar vehículos visitantes que estén previamente autorizados y en los horarios establecidos.

PARÁGRAFO 5. Es responsabilidad del propietario cualquier incidente que ocurra con un vehículo visitante (FAMILIAR, TAXI, DOMICILIO O CUALQUIER PLATAFORMA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE).

PARÁGRAFO 6. *Todo vehículo adicional que no cancele el servicio dentro de los primeros diez días de cada mes será sancionado con el retiro inmediato de este servicio y el cupo se reasignará de inmediato.*

PARÁGRAFO 7. El área de parqueadero hace parte de las zonas comunes No están constituidos como propiedad privada, son administrados para el uso de la comunidad dependiendo la disponibilidad.

ARTÍCULO 64. El Token es de uso exclusivo e intransferible, el no cumplimiento generará una multa y el bloqueo del token que se activará nuevamente cuando sea cancelada la multa.

Se impondrá una sanción tipo 3.

ARTICULO 65. La velocidad máxima permitida es de diez (10) kilómetros por hora dentro de la unidad.

Se impondrá una sanción tipo 1.



ARTÍCULO 66. Todo vehículo, en el interior de la unidad, deberá estacionar en reversa y dentro de los espacios delimitados.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 67. Todo vehículo que supere el espacio normal de un carro familiar, deberá estacionarlo en las bahías donde no interfiera en el espacio de otro vehículo.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 68. Está prohibido salvo casos excepcionales, realizar arreglos mecánicos dentro de la unidad, así como, lavar los vehículos en las zonas comunales.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTICULO 69. Si por accidente un residente golpea otro vehículo en la zona común, se debe reportar de inmediato con el área de seguridad, de no hacerlo, se le cargará una multa por esta omisión, adicional al costo del daño ocasionado.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 70. Si por accidente usted golpea o raya un vehículo en la zona común con (bicicletas, motos, llaves o paquetes entre otros), se debe reportar de inmediato con el área de seguridad, de no hacerlo, se le cargará una multa por esta omisión adicional al costo del daño ocasionado.

Se impondrá una sanción tipo 1.

ARTÍCULO 71. Todo vehículo que ingrese como visitante no podrá pernotar sin el debido permiso tramitado ante la Administración, de no ser así, se impondrá la multa al apartamento que autorizo el ingreso y se vetará por espacio de seis meses.

Se impondrá una sanción tipo 2.

ARTICULO 72. Si por accidente un vehículo visitante que es autorizado por algún residente golpea o daña cualquier elemento de las zonas comunes (talanqueras, materas, muros, andenes entre otros), se debe reportar de inmediato con el área de seguridad, de no hacerlo, se le cargará una multa por esta omisión adicional al costo del daño ocasionado.

Se impondrá una sanción tipo 1.



CAPÍTULO VI

DEUDORES MOROSOS

Para dar cumplimiento a los requerimientos de la Unidad es necesario que todos los residentes paguen sus cuotas de administración y servicios adicionales cumplidamente. Recuerde que nuestro presupuesto está proyectado durante el año con base a los ingresos de la copropiedad.

El No pago de sus obligaciones mensuales genera que la copropiedad incumpla con los pagos a proveedores; causando costos adicionales e intereses incluso la suspensión del servicio. Evite cobros prejurídico o jurídicos y la suspensión de servicios no esenciales. (Parqueadero adicional, asadores, salón social, cancha de futbol entre otros).

COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Ley 675, artículo 58, establece el procedimiento a adelantar por parte del Comité de Convivencia para la resolución de conflictos. Es decir, constituyen los pasos a seguir para resolver problemas entre propietarios o titulares del inmueble o unidad residencial.

Si bien existen mecanismos legales para la resolución de conflictos, acudir al Comité de Convivencia es el primer paso. Cuantas más opciones propongan los miembros, más dispuestas estarán las partes a ceñirse a las soluciones propuestas.

Ocurridos los hechos que motiven conductas potencialmente sancionables conforme a la ley, Código de Policía, el Reglamento de Propiedad horizontal, Manual de Convivencia, el Administrador requerirá por una sola vez al presunto infractor por escrito, en el que se indicarán los cargos y el hecho o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado.

El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:

1. Convocará por escrito a las partes en conflicto para ser escuchadas.
2. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrito por las partes y por los miembros del Comité.
4. En caso de no llegar a una conciliación voluntaria de las partes, los afectados deberán acudir a las respectivas instancias legales.



DEBIDO PROCESO

Las conductas objeto de sanción serán valoradas según la aplicación de los principios jurídicos, y se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Reconocimiento de la dignidad humana.
2. Presunción de inocencia.
3. Derecho a la defensa, entre otras disposiciones que se aplican de manera general cuando se evalúa la conducta de los individuos de una comunidad.
4. Ser escuchado por cualquier órgano de dirección o control de la Unidad para dar a conocer su versión de los hechos.
5. Aportar todas las pruebas que encuentre pertinente para sustentar los hechos.
6. Proponer a la parte afectada un mecanismo alternativo de solución de conflictos para resarcir su error por otras vías contempladas por las normas que tratan todo lo relativo a la justicia restaurativa.

NOTIFICACIONES

Para el cumplimiento de este Manual queda establecido como medio de notificación el correo electrónico registrado en la Administración y por medio escrito dirigido a la dirección del inmueble del residente y/o propietario.

Toda sanción económica será notificada al propietario o residente de la copropiedad por correo electrónico y escrito, su pago debe realizarse a la cuenta corriente de la administración dentro de los 30 días calendario, una vez realizado el pago debe presentar el soporte a la administración, de no cancelarse en la fecha establecida la sanción será cargada como un ítem adicional dentro de la cuenta de cobro de las expensas administrativas.

PARAGRAFO 1: El recaudo de las sanciones será cargada a la cuenta del fondo de inversiones.

PARAGRAFO 2: para la solicitud de paz y salvo se debe estar al día por todo concepto.

MONTO DE LAS MULTAS.

1. Contravención leve:

Sanción tipo 1: Dos (2) Salarios Mínimo Legal Diario Vigente.

2. Contravención moderada:

Sanción tipo 2: Cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes

3. Contravención grave (reincidencia):

Sanción tipo 2: Ocho (8) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes equivalentes.



Las multas se aproximan al múltiplo de mil más cercano

PARÁGRAFO 1. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO 2. Las sanciones de que trata el presente Manual de Convivencia prestarán mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 3. El incumplimiento por parte de un residente, arrendatario o tenedor, de una o varias obligaciones y/o la infracción de una o varias prohibiciones y en general el no acatamiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001 y en el Manual de Convivencia, lo hará acreedor, previo agotamiento del anterior procedimiento, de las sanciones y multas estipuladas en el Código de Policía.

Este documento presta mérito ejecutivo, por lo tanto, si el deudor no hace efectivo el pago y el cumplimiento de este según las condiciones descritas y firmadas, la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI podrá con pleno derecho hacer exigirlo en su totalidad las obligaciones consignadas en el presente documento a partir de la fecha en que incumpla el pago de cualesquiera de ellos, lo que dará lugar al cobro jurídico de forma directa sin previo requerimiento al deudor.

De acuerdo con el artículo 55 DEL Reglamento de Propiedad Horizontal; el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Ley de Protección de Datos Personales o Ley 1581 de 2012

Garantizar que la información que se maneje en las diferentes instancias de los actos de conciliación de la aplicación de este manual no podrá ser difundida, ni divulgados convirtiéndose en datos sensibles de manejo confidencial.

Este Manual de Convivencia es adoptado por la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, celebrada el día 16 de abril de 2023 a las 08:00 horas y de acuerdo con la necesidad actual de la copropiedad de contar con un ESTATUTO INTERNO que regule los aspectos determinados en el artículo precedente, de observancia obligatoria para los copropietarios, arrendatarios y tenedores actuales y futuros de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI - PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido.

LA DEBIDA NOTIFICACION DE ESTE MANUAL SE REALIZARÁ AL PROPIETARIO O RESIDENTE Y NO EXIME A NINGÚN INTEGRANTE DE QUIEN HABITE EN LA COPROPIEDAD.

ESTE MANUAL ESTARA DE MANERA FISICA EN LA OFICINA DE ADMINISTRACION Y PODRA SER CONSULTADO EN NUESTRA PAGINA WEB: WWW.ELGUALI.COM

Ley 675 de agosto 3 de 2001, Capítulo 2, Artículo 59 Parágrafo 2.