

MANUAL DE CONVIVENCIA
Reglamentos para ser un buen vecino

PRADERA SAN CARLOS II

Bogota, Colombia 2018

CAPITULO I . DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: Los derechos , obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.2: este Manual de convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la agrupación.

ART.3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando estas no sean de mala conducta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la agrupación.

ART.4: Las unidades de la agrupación se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores y visitantes y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos.

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, sus hijos, familiares o sus invitados a los bienes comunes, estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previa notificación por escrito y en todo caso respaldado por el dueño del inmueble. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ART.7 : La administración hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo.

para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la casa inmobiliaria de arrendamientos o quien haga sus veces

ART.8 : toda la comunidad de la agrupación Pradera de San Carlos 2 debe y tiene el derecho a vivir en un ambiente amable, limpio saludable, y estético.

CAPITULO II. DE LOS PARQUEADEROS

ART.1: los parqueaderos son administrados y asignados únicamente por la administración y serán para el uso exclusivos de los propietarios, tenedores o usuarios de los apartamentos que residan en la agrupación. por lo que para cada uno debe ocupar el puesto correspondiente asignado y no podrá tener más de (1)un espacio asignado.

ART.2: se prohíbe a los titulares de los parqueaderos el arriendo, o cesión de los mismos y la promesa de venta o arrendamiento de inmuebles con uso de parqueaderos.

ART.3: En todo caso y sin excepción las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. párrafo: cada vez que sea autorizado un trasteo de salida los parqueaderos retornaran a la administración y estos volverán a ser reasignados conforme a la lista de turnos.

ART.4:Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los automotores en zona de parqueaderos, salvo las acciones necesarias para desvarar los mismos dentro de la agrupación, cualquiera que sea en medio que se emplee.

ART.5: Queda prohibido realizar el lavado de automotores dentro de la agrupación.

ART.6: se amonestarán por primera vez de manera verbal a los propietarios y/o tenedores de los automotores sin silenciador, que no guarden respeto por los vecinos, y que utilicen el radio alto volumen, pitos, alarmas y/o similares. en caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.7: el sistema anterior se aplicará a los propietarios y/o tenedores de automotores que presentan fuga de aceite que deterioran el área de parqueo o en todo caso que atente contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ART.8: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro del área de parqueos en la agrupación tales como camiones busetas y en general todo vehículo que supere una tonelada Igualmente en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan los (2.15) dos punto 15 metros de altura.

ART.9: Queda prohibido sobrepasar los límites de velocidad de 5 km/h Al momento de parquear por lo que se deben respetar las señales y líneas de demarcación establecidas.

ART.10: se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinan la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe de evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ART.11: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo asignado. precisando su número de placa, marca y color. de no hacerlo se podrán aplicar las sanciones contempladas en el manual de convivencia.

ART.12: se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas colchones, escombros, juguetes etc, Y en especial materiales inflamables y explosivos.

ART.13: todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave No dejando paquetes a la vista en su interior.

ART.14: cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los automotores deberán ser reportado por escrito inmediatamente a la administración, quién según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito y/o solicitar los videos de apoyo.

ART.15: se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes a quienes tengan asignado parqueadero de uso exclusivo, sin la debida aprobación de la Administración. se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

ART.16: todo motociclista que salga o entre la agrupación Residencial deberá retirar retirarse el casco sin excepción.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART.1: sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, de entrada o de salida deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, tanto cuotas ordinarias, extraordinarias, parqueaderos y multas.

ART.2: Todo trasteo deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de (3) días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la administración a la portería, quienes habilitarán los accesos y/o recubrimiento de protección a los ascensores.

ART.3: la entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8 AM a 4 PM del lunes a viernes y los sábados de 8 AM a 2 PM. No aplican traslados ni mudanzas internas ni externas los domingos y festivos.

ART.4: al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará la suma que establezca la administración para el año en que se efectúa el trasteo, con lo que se garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el administrador.

CAPITULO IV . DE LAS REUNIONES EN LAS AREAS COMUNES

ART. 1: quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos pasillos y escaleras de los edificios de la agrupación y en cualquier zona no autorizada para ello salvo los espacios propios de recreación y según los fines para los cuales han sido constituidos.

ART.2 : Los residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable evitando conductas reprochables por la lógica social en las areas comunes, evitando toda manifestación íntima que atente contravenga la moral y las buenas costumbres. se recuerda

que todas las áreas comunes como ascensores, pasillos y salones sociales están siendo monitoreadas por el sistema de vigilancia como una práctica preventiva.

ART.3 : se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del salón comunal cuando ha sido alquilado para según para algún evento, en todo caso Queda prohibido para menores de edad.

ART.4 : se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, gimnasio, ascensores, zonas de acceso etc. al igual que incomodar a los vecinos con el humo colillas del cigarrillo que proviene de un interior y afecta a los vecinos circundantes.

CAPITULO V. DEL ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

ART. 1 : es responsabilidad de los residentes mantener el aseo de la agrupación evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras parqueaderos, y áreas verdes o Jardines. de igual manera se prohíbe arrojar papeles basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del edificio y áreas comunes de la agrupación.

ART.2 : las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno debidamente cerradas depositadas en el shut de basuras, no se deben dejar cajas bolsas objetos de vidrio o excremento animal frente al dispensador o en áreas comunes y arrojarlas por fuera del suth de basuras.(este punto será modificado una vez inicia el programa de reciclaje).

ART. 3 : No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.4 : El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes circulaciones) etc está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todos los residentes de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART.5 : No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas balcones y otros sitios o mantener cajas bicicletas y desorden en los pasillos conductas que van en detrimento de la buena imagen de la agrupación, Así mismo el colocar avisos o letreros en las puertas fachadas y ventanas de las unidades sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

ART.6 : No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso, o en la cartelera como exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para alquiler o la venta.

CAPITULO VI. ANIMALES DOMESTICOS

ART.1 : La tenencia de animales domésticos que estará regulada y en concordancia con el código nacional y distrital de policía. la falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad serán objetos de sanciones por parte del Consejo. en caso de molestias reportadas a la administración y/o reincidencia es deber de la administración entablar las acciones establecidas en el parágrafo o las legales y de policía pertinentes.

PARAGRAFO 1 : Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo, por otra parte se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas de collar y de seguridad establecidas por las autoridades distritales, o administrativas competentes existiendo el compromiso de aportar a la administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.2 : se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos, o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.3 : los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar Correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ART.4 : Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basuras, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

ART.5 : en ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, en caso de registrarse algún incidente de esta clase el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada inclusive si es orina.

ART.6 : Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ART.7 : los dueños o tenedores de las mascotas que son transportadas en los ascensores deberán tener la precaución de ambientar los ascensores cuando lo utilicen evitando que estos tengan mal olor.

ART.8 : las mascotas no deben entrar a los salones comunales de la agrupación exceptuando cuando se trate de personas incapacitados cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.9 : Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia ni acceder al gimnasio o demás zonas sociales.

ART.10 : está prohibido el ingreso de los paseadores de mascotas a zonas sociales por tanto los usuarios de estos servicios entregarán y recibirán sus mascotas en portería.

PARAGRAFO 1: para el ingreso y salida de mascotas a la agrupación se hará por la portería vehicular teniendo la precaución y transitando por las zonas demarcadas como tránsito peatonal.

PARAGRAFO 2: los propietarios de mascotas calificadas como razas potencialmente peligrosas deberán tener las precauciones de bozal, collar y en todo caso responder por los daños que estos puedan causar.

CAPITULO VII. OTRAS DISPOSICIONES

ART.1 : Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o en Post operatorio inmediato.

ART.2 : Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vayas así como el empleo de cualquier otro medio publicitario, dentro de la agrupación o para hacer depositados en los casilleros.

ART.3 : los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos sonoridad y percusión, deberán ser siempre guardados en consideración al decoro y la prudencia con educación y respeto a copropietarios vecinos y amigos, cualquier interrupción Abusiva de la seguridad tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido que rompa el equilibrio de la Norma convivencial se sancionará según el procedimiento de infracción al manual de convivencia, si las infracciones anteriores se tornan incontrolables es deber de la Administración dar curso a la acción o a querrela policíva respectiva. se entenderá que hay interrupción Abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de 2 a más apartamentos reporten el incidente.

ART.4 : Queda prohibido el juego con balones, ciclas, monopatines, patines u otros elementos en zonas comunales como salones pasillos y parqueaderos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se puedan ocasionar daños a los apartamentos, y zonas comunes en tales eventos se autoriza a los guardas de seguridad, administración y miembros del Consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes a fin de que los padres reclamen los mismos y asuman los compromisos y sanciones, ejemplo (balones, bicicletas, monopatines, etc.

ART.5 : solo se autorizará el ingreso de domiciliarios cuando los propietarios y o residentes se encuentren al día en las expensas comunales, a los demás morosos solo se les autorizará cuando se trate de medicamentos en los demás casos para reclamar los servicios a domicilio el residente deberá bajar a la portería a recibirlo.

ART.6 : está prohibido que el personal de vigilancia y o aseo se ocupe del traslado de domiciliarios mercados o cualquier otro elemento a los apartamentos de los residentes.

ART.7 : no está permitido colgar ropa en las ventanas ni cualquier otro elemento que perturbe la estética del conjunto.

CAPITULO VIII. DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS

ART.1 :el interesado en practicar algún tipo de reparación deberá informar previamente con la antelación de tres días a la administración, y será responsable de los daños causados a terceros y a la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART.2 : el horario para adelantar reparaciones locativas será de 8 a.m a 5 p.m de lunes a viernes, y de 8 a.m a 1 p.m los sábados. No se podrán hacer los domingos o festivos **PARAGRAFO PRIMERO:** para realizar obras locativas se requiere una comunicación escrita a la administración informando la clase de obra duración de la misma y los datos personales de los obreros, **PARAGRAFO SEGUNDO.** los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y ser retirados por quien realiza la obra, toda vez que no existe espacio locativo para almacenar materiales de construcción, Queda prohibido utilizar el shut de basuras para depósitos de muebles o electrodomésticos que no sean recogidos por el carro recolector, **PARAGRAFO TERCERO** se tendrá un máximo de 15 días para retirar los escombros después de realizados los trabajos de remodelaciones pasado este tiempo se cobrará multa al infractor, el residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de zonas comunes Al igual que de su limpieza.

ART.3 : la persona que efectuó la obra deberá dejar un depósito en la administración equivalente a la cifra acordada para trasteos suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará por parte de la Administración una vez finalizada la misma, y previa deducción del valor de reparación de los daños causados si los hubiere.

CAPITULO IX. DEL SALON COMUNAL

ART.1 :el salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la agrupación previa solicitud escrita con ocho días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. PARAGRAFO: en caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario la asignación se hará por orden de solicitud.

ART.2 :el propietario tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo tanto él como sus invitados responderán por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elabora por la administración al entregar el salón.

ART.3 : el el horario de uso del salón comunal será el siguiente de lunes a jueves de 8 a.m a 10 p.m, viernes sábados y lunes festivo de 8 a.m a 1 a.m, y domingos de 10 a.m a 10 p.m.

ART.4 : para hacer uso del salón comunal se deberá consignar a la cuenta de la agrupación el monto correspondiente que se establezca por este concepto en el consejo de administración, dicho pago debe efectuarse con la misma anticipación de la reserva.

ART.5 : no se autorizará el alquiler del salón comunal para eventos de contribución.

CAPITULO X. DEL GIMNASIO

ART.1 : para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ART.2 : el horario de uso del gimnasio será en la mañana de 5 a.m a 9 a.m, y en la tarde de 6 p.m a 10 p.m

ART.3 : las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ART.4 : las máquinas son de uso doméstico no son profesionales por lo tanto los usuarios deben consultar su manejo y la correcta utilización será responsabilidad directa del usuario.

ART.5 : a pesar de contar con instructor los usuarios del gimnasio deberán ser responsables por los usos y rutinas que practiquen, deberán estar al día con los pagos de expensas y cancelar el valor que se acuerde para el uso del mismo.

CAPITULO XI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA AGRUPACION

ART.1: el personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad así como todos los usuarios y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o residentes de acuerdo con el registro de propietarios y/o residentes que se lleva por la administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
 - todo paquete que salga de la agrupación en poder de una persona diferente al propietario o residente debe ser autorizado por el propietario y/o residente.
 - los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos y demás elementos vistosos sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
 - las empleadas de servicio deberán estar plenamente identificadas y no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por propietarios y/o residentes, por lo que deben ser requisadas a la salida en (bolsos y paquetes).
 - las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del tutor del menor. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
 - el comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la agrupación debe ser de atención, respeto cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de apartamentos deben atender con igual respeto al citado personal.
- el personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo excepto en Casos de extrema necesidad siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al

menos un funcionario, toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración.

- el personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etcétera A los apartamentos.
- el personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- el personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de la correspondencia la colocará en el casillero correspondiente a cada apartamento, para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los apartamentos. si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o residente, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- en caso de alguna reparación locativa en áreas comunes el personal de vigilancia ejercerá estricta control y efectuará requisa del personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
- el personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño anomalia o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma como a los órganos de administración.
- el personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- el personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la administración y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos.

ART.2 : para toda persona que llegue a la copropiedad el portero no abrirá la puerta principal de recepción hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente.

- en situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería, el portero no está autorizado para utilizar el teléfono en estos casos, salvo caso de fuerza mayor.
- para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad el portero deberá exigir la identificación respectiva, y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al edificio en todo caso las diligencias de cortes y reparaciones se harán desde las 8 a.m hasta las 5 p.m de lunes a viernes, y sábados de 8 a.m a 1 p.m, se exceptúan domingos y lunes festivos o cuando por alguna eventualidad por emergencia se requiera de la asistencia fuera de los horarios, deberá estar autorizado por el administrador

ART.4 : para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero el visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando este sea identificado plenamente se permitirá su acceso, siempre y cuando haya disponibilidad de espacios en visitantes bien sea vehículo o motocicleta. **PARAGRAFO:** Todo visitante diferente al residente permanente como familiares o amigos frecuentes deben anunciarse en la portería Y ser autorizados por el residente.

CAPITULO XII. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ART.1 : se considera moroso a quien acumule tres o más cuotas de administración sin cancelar, los deudores morosos serán enviados a cobro jurídico

Manejo Cobro de Cartera

La cuota de administración con descuento va hasta el 15 de cada mes el pago oportuno de la administración y otras cuotas correspondientes a expensas comunes vencen el último día del respectivo mes

Todo pago o abono a la administración se cargará al saldo más atrasado cancelando primero los intereses generados.

Cuando se realice un abono a la cuota antes del 15 del mes, no se tendrá derecho al descuento por pronto pago.

Cuando se realice pagos por internet baloto, u otros medios distintos al bancario, en la caja del banco con el cual se tiene el convenio se deberá dejar soporte en copia a los pagos realizados, a fin de mantener actualizada la cartera.

Sin excepción a partir del 16 de cada mes no hay descuento, se deberá pagar la cuota completa Hasta el final del mes y los intereses de mora a partir del primer día del siguiente mes.

No se negociará ninguna cuenta morosa ni intereses para evitar cobro jurídico. Pacte acuerdos de pago con la administración.

CAPTITULO XIII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART.1 : Es sujeto a multa dañar o sustraer elementos propios del sistema del alumbrado comunal hídrico equipo maquinaria escaleras etcétera de la agrupación paragrafo Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras de razas pasillos y demás áreas salvo que las Determine o fije la administración

ART.2 : Arrancar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento del conjunto.

ART.3 : ingresar a la copropiedad o a los apartamentos por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

ART.4 : Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART.5 : Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

faltas contra la seguridad

ART.6 : Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la agrupación, ver (reglamento de propiedad horizontal).

ART.7 : Ocasionar daños sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio del conjunto.

ART.8 : El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto a los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART.9 : El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración o utilizarlos en los trasteos o para realización de trabajos particulares, o para llevar paquetes mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XIV. DE LAS SANCIONES

ART.1 : La infracción a cualquiera de las normas sobre la propiedad horizontal al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Hasta el cobro de un (1) Canon de administración vigente aprobada por la asamblea.
- Intereses moratorios de la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a asamblea general: La inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa equivalente al 50% de la cuota de administración vigente.
- Sanciones por tipo judicial o policivo por infracciones que sean irremediables por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente intencional o no intencionalmente o restablecimiento de derechos a terceros.

ART.2 : Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna Norma del manual de convivencia

se hace un llamado verbal sobre la irregularidad cometida.

en caso de no encontrarse solución se envía una carta solicitando no se Cometa la infracción.

si hacen caso omiso Se enviará una segunda carta con copia al comité de convivencia y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración

si se reincide se citara al propietario o residente infractor con el comité de convivencia

si no atiende los últimos cuatro procedimientos se interpondrá una querrela o seguira el procedimiento establecido en el código de policía.

ART.3 : para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio aceptado

Se citará a descargos por parte del comité de convivencia al presunto infractor. la conclusión de la audiencia será comunicada al consejo con las respectivas recomendaciones del comité de convivencia.

El consejo de administración con base en lo anterior y respetando al debido proceso, impondrá sanción respectiva.

Una vez notificado el residente dispondrá de tres (3) días hábiles, para interponer recursos de reposición ante el consejo de administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado el consejo dispondrá de (8) días hábiles para resolver sobre la petición, dichos recursos serán resueltos por votación en el consejo por mayoría simple.

Cuando la sanción consiste en multa y no se ha cancelado por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la administración, si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción esta podrá cobrarse por vía judicial.

La imposición de toda sanción por parte del Consejo de administración deberá ser motivada.

Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la agrupación serán dirimidos por el consejo de administración.

CAPITULO XV. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ART.1 : Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de administración, se eligira los miembros del comité de convivencia que estará integrado por 3 personas. No podrá ser miembro del comité de convivencia quien se encuentre en Mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que se le hayan sido impuestas. también es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias y observar, acatar y cumplir con todas las normas previstas en este manual de convivencia, el reglamento de propiedad horizontal.

ART.2 : El comité de convivencia tendrá su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

NOTA:

En cualquier tiempo el consejo de administración podrá modificar y reglamentar el presente manual de convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar una copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.