

**AGRUPACIÓN
SANTA LUCIA DE ALSACIA**



MANUAL DE CONVIVENCIA

CONSEJO DE ADMINISTRACION

NOVIEMBRE - 2009

INDICE

1. Presupuestos normativos y destinatarios.
2. De los derechos
3. De las Obligaciones
 - 3.1 De los copropietarios con relación a los bienes de dominio privado.
 - 3.2.2 Adicionales de los copropietarios, tenedores y usuarios.
4. Prohibiciones
 - 4.1 Con relación a las unidades de dominio privado.
 - 4.2 Con relación a los bienes comunes.
5. Seguridad.
 - 5.1 Control de visitantes.
 - 5.2 Entrada restringida.
 - 5.3 Retiro de vehículos.
 - 5.4 Control de paquetes y electrodomésticos.
 - 5.5. Recomendaciones al salir de la ciudad.
 - 5.6 Avisos de anomalías.
- 6 Restricciones de uso de las áreas peatonales.
7. Trasteos.
8. Jardines-Zonas verdes
9. Uso de los ascensores
10. Carros de mercado
11. Uso de la multicancha y bicicleteros
12. Garajes y parqueaderos
13. Salones Sociales
 - 13.1 Derechos de uso
 - 13.2 Requisitos para su utilización
 - 13.3 Normas de uso
 - 13.4 Prohibiciones
14. Locales comerciales

- 15. Tenencia de mascotas
- 16. Cuotas de administración o expensas.
 - 16.1 Obligación pecuniaria
 - 16.2 Sanciones por incumplimiento
 - 16.3. Mérito ejecutivo
- 17. Procedimiento sancionatorio por violación de obligaciones no pecuniarias
 - 17.1 Clasificación de sanciones
 - 17.2 Imposición de sanciones por obligaciones no pecuniarias
 - 17.3 Procedimientos previos a la imposición de sanciones
 - 17.4 Competencia para sancionar
 - 17.5 Recursos
 - 17.6 Ejecutoria de las resoluciones
 - 17.7 Impedimentos para sancionar
 - 17.8 Del Consejo de Administración y su deber de imponer sanciones
 - 17.9 Determinación de la infracción o faltas o monto de las sanciones
 - 17.10 Clasificación de las sanciones
 - 17.11 Prescripción
- 18 .Otras conductas objeto de sanción
- 19. Ejecutoria de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias
- 20. Impugnaciones de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.
- 21. Regla de interpretación y aplicación

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE ALSACIA
INTRODUCCIÓN

1. PRESUPUESTOS NORMATIVOS Y DESTINATARIOS

1.1 Definición.

El reglamento de convivencia está definido por una serie de normas, preceptos, acuerdos y consideraciones que la asamblea de propietarios ha decidido adoptar como norma, para la convivencia armónica de los habitantes de la copropiedad. Su aprobación y modificaciones se harán de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 675/2.001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

1.2 Competencia.

Que de conformidad con el art. 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal es competencia de la Asamblea General:

Resolver todos los asuntos de interés general de la Agrupación Santa Lucía de Alsacia.

Reglamentar el uso de los bienes comunes de la agrupación.

Establecer las cuotas a la explotación económica por el uso de los parqueos de los visitantes, el salón de juegos y los salones comunales.

En mérito de lo expuesto, la Asamblea General Extraordinaria de la Agrupación Santa Lucía de Alsacia resuelve adoptar el siguiente Manual de Convivencia.

1.3 Destinatarios y Alcance.

Las disposiciones del presente Manual de Convivencia tiene fuerza obligatoria para la persona jurídica **AGRUPACIÓN SANTA LUCÍA DE ALSACIA**, Propiedad Horizontal, para lo propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, que integran la Agrupación y para todas las personas naturales y jurídicas que, a cualquier título, lleguen a adquirir derechos reales sobre una o más de dichas unidades. También lo es para quienes en general usen, gocen o utilicen bienes privados o comunes de la agrupación, aún cuando lo hagan en forma accidental o transitoria.

Se entenderán incorporados y aplicables al presente manual todas las normas pertinentes relativas a los derechos, obligaciones, deberes, prohibiciones, normas de carácter sustantivo y procedimental establecidos por la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación Santa Lucía de Alsacia, del código Nacional de Policía y Código Distrital de Policía de Bogotá y las normas de la Ley 746 de 2002.

2. DE LOS DERECHOS

Son derechos de los copropietarios y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título:

2.1 Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del código civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la Ley 675 de 2001.

2.2 De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis, o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios de la agrupación.

2.3 Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según su naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.

2.4 Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Propietarios.

2.5 Solicitar a la administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de conformidad con lo establecido con la ley, con la Asamblea General, el Consejo de Administración y el reglamento de propiedad horizontal.

2.6 Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto y conforme a lo dispuesto en el art. 63 del reglamento de propiedad horizontal.

2.7 Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.

2.8 Pedir al juez competente la imposición de multas para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley 675 de 2001, del reglamento de propiedad horizontal y de este manual.

2.9 Solicitar al administrador que convoque a Asambleas extraordinarias de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

2.10 Recibir un trato digno sobre la base del respeto y del reconocimiento y la garantía del ejercicio de los derechos constitucionales que garanticen su convivencia armónica y pacífica.

3. DE LAS OBLIGACIONES

3.1 De los copropietarios con relación a los bienes de dominio privado.

En relación con los bienes de dominio privado y de conformidad con lo establecido en el art. 18 de la ley 675 de 2001, los copropietarios de la agrupación tienen las siguientes obligaciones:

3.1.1 Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal.

3.2.2 Por tanto, deberá abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o de la agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes que afecten la salud pública.

3.3.3. Ejecutar de inmediato las reparaciones de sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la agrupación o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3.3.4 Los propietarios de las unidades privadas de los últimos pisos no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios de los inmuebles les está prohibido ejecutar obras que perjudiquen la solidez de la construcción sin autorización de la Asamblea General y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

3.2 Obligaciones adicionales de los copropietarios, tenedores y usuarios.

Adicional a las obligaciones de la Ley 675 de 2001 y lo establecido en lo pertinente en el Código Nacional y Distrital de Policía y en el reglamento de propiedad horizontal, se enumeran otras obligaciones para los copropietarios, y en lo pertinente de los tenedores y los usuarios:

3.2.1 Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en el reglamento de propiedad horizontal. La destinación inicial señalada en el reglamento de propiedad horizontal solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General de propietarios y/o de la autoridad competente y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes.

3.2.2 Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes en la forma y término que establece en el reglamento de propiedad horizontal. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente manual y al reglamento de propiedad horizontal, argumentando para el efecto, la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

3.2.3 Pagar cumplida y oportunamente las cuotas extraordinarias decretadas por la Asamblea de Copropietarios con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación.

3.2.4 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 por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

3.2.5 Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que se requieran en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados para lo cual debe mediar solicitud de ingreso escrita del administrador.

3.2.6 Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos, domicilio, número, fecha y lugar de otorgamiento del título de propiedad, enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad y tradición una vez en este se encuentre registrada la compraventa.

3.2.7 Informar a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.

3.2.8 Pagar las primas de seguro contra incendio, terremoto y/o demás siniestros, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios, por la ley 675 de 2001 y por el reglamento de propiedad horizontal.

3.2.9 Mantener asegurada su unidad privada contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

3.2.10 Asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad. La falta de asistencia a cualquier tipo de asamblea de copropietarios se considera como una falta grave.

3.2.11 Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

3.2.12 Solicitar autorización escrita al administrador para efectuar trasteos o mudanzas con tres (3) días hábiles de antelación, señalando fecha y hora, así como los detalles del trasteo.

3.2.13 Velar por el buen funcionamiento de sus aparatos eléctricos e instalaciones de su unidad privada.

3.2.14 Al suscribir los contratos con las personas a quienes se le conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a cumplir con lo señalado por el reglamento de propiedad horizontal y las disposiciones de los órganos de la administración de la agrupación.

3.2.15 Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada.

3.2.16 Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras en bolsas plásticas debidamente selladas para evitar insectos y malos olores, aplicando las normas de reciclaje y respetando el procedimiento que la administración establezca para tal fin.

3.2.17 Respetar las normas que la ley 746 de 2002 y la asamblea general de propietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman la agrupación, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes de la agrupación. Los propietarios de mascotas deberán tomar medidas tendientes a garantizar la protección y respeto de los derechos orientadores de la citada ley.

3.2.18 Cumplir las normas y reglamentos que la asamblea general de propietarios o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para el uso de los bienes comunes y pagar las compensaciones económicas que se impongan por dicho uso.

3.2.19 Permitir la ventilación directa de su unidad privada en especial durante las horas del día, manteniendo ventanas abiertas que permitan la circulación del aire del exterior, previniendo así la condensación de agua al interior de la unidad privada que conlleva a problemas de humedad, que deterioran los acabados interiores de la vivienda.

3.2.20 Abrir las ventanas que dan al exterior de la unidad privada cuando se estén preparando alimentos que impliquen cocción, vapores y olores.

3.2.21 Ejecutar oportuna y debidamente el mantenimiento y/o reparaciones que fueren pertinentes en el interior de su unidad privada, incluyendo las redes de servicios cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes.

3.2.21 La rotura de ductos ocasionados por reparaciones o por negligencia o imprudencia de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, será de responsabilidad exclusiva del copropietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido la rotura y éste estará obligado igualmente a reparar los daños que ocasione en las zonas colindantes. Esta misma norma se aplicará en los casos en que por no mantener en buenas condiciones los desagües y griferías o no proceder a repararlos, o cuando por ausencia temporal en su inmueble no tome las debidas precauciones y produzca daños o humedades a las zonas colindantes.

3.2.21 Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones.

4. PROHIBICIONES

Los copropietarios de la Agrupación Santa Lucia de Alsacia y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad de la agrupación en especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer:

4.1 Con relación a las unidades de dominio privado está prohibido:

4.1.1 Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el RPH o por la Asamblea General de Propietarios según el caso. A celebrar contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

4.1.2. Destinar su bien de dominio particular a usos que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios y/o ocupantes o usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

4.1.3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos. Introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación de la agrupación o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás-

4.1.4 Colocar avisos o letreros en las ventanas de las edificaciones, salvo autorización de la asamblea general de propietarios, quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acorde con las disposiciones distritales sobre la materia.

4.1.5 Introducir y mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. Por lo tanto, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, gasolina o sustancias similares.

4.1.6 Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos exigidos por el RPH, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.

4.1.7 Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás residentes y en consecuencia no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o de video.

4.1.8 Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. La infracción a esta norma se considera como una falta grave.

4.1.9 Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y general todo elemento que pueda obstruir cañerías, de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitario. En el evento en que se ocasionen un daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

4.1.10 Los propietarios de los apartamentos localizados en último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Y a los propietarios de los apartamentos de primer piso se prohíbe ejecutar obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las construcciones tales como excavaciones o sótanos.

4.1.11 Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas.

4.1.12 Queda prohibido a los locales comerciales la instalación de negocios que no encuentren permitidos para el uso comercial de cobertura local, clases 1 A y 1 B, según lo dispuesto en norma urbanística y en la correspondiente licencia de construcción.

4.1.13 Todo propietario o tenedor de unidades privadas en la agrupación tiene la obligación de respetar y no alterar, obstruir o modificar el diseño, o la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos, Por lo tanto está prohibido alterar dichas instalaciones que se han diseñado o han sido aprobadas para los gasodomésticos en su inmueble privado y cambiar el tipo de calentador cuando el nuevo demande mayores áreas de ventilación y reventilación de las entregadas en los inmuebles. Los residentes serán responsables de efectuar el mantenimiento preventivo de los gasodomésticos, así como de solicitar al proveedor de gas la realización de pruebas de presencia de monóxidos al momento de la instalación de cualquier gasodomestico. Cualquier modificación a las redes de gas y/o ventilación o cambio de especificación de calentadores deberá ser consultada a las entidades acreditadas para tal fin y debidamente aprobada por ellos, previa autorización del Consejo de Administración de la Agrupación.

4.2 Prohibiciones con relaciones a los bienes comunes.

Están prohibidos los siguientes actos:

4.2.1 Obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las torres, de los apartamentos, de los locales o los accesos a la agrupación, andenes, escaleras, rampas, y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.

4.2.2 Usar lo mismo bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.

4.2.3 Colocar avisos o letreros en las fachadas de los apartamentos o de los locales, salvo en estos últimos los necesarios para mostrar el nombre del establecimiento el cual deberá estar instalado en el espacio que se destine de fachada para tal fin, el cual debe cumplir con los requisitos legales exigidos para los avisos.

4.2.4 Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes,

4.2.5 Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso a las torres, a los apartamentos y a los locales.

4.2.6 Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

4.2.7 Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

4.2.8. Usar los bienes comunes para instalar en ellos negocios o lugares de almacenamiento de cosas.

4.2.9 Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.

4.2.10 Alterar la fachada de la agrupación (de las torres o de los locales) el número o tipo de ventanas 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.

4.2.11 Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía de la agrupación. Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos o de los locales comerciales diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el Consejo de Administración.

4.2.13 Utilizar las ventanas de la unidad privada o de las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, zapatos, tapetes, cortinas, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.

4.2.14 Lavar vehículos, carros, motos o similares en los cupos de estacionamiento y en general en cualquier zona común dentro de la agrupación.

4.2.15 Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.

4.2.16 Construir o ampliar los locales sobre las zonas comunes u ocupar estas zonas con enseres, cajas, o cualquier cosa del local que obstaculice el libre desplazamiento o deteriore la apariencia de la agrupación.

4.2.17 Ocupar los antejardines y/o las zonas comunes de la agrupación con la actividad comercial de los locales al exterior de ellos, salvo que la Asamblea General lo permita con el porcentaje requerido para la votación (70%) (Art. 46 de la Ley 675 de 2001)

4.2.18 Modificar, obstruir o alterar las redes generales y la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o ventilación de gasodomésticos, sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa autorización del consejo de Administración de la Agrupación.

5 SEGURIDAD

Seguros: Se recomienda asegurar los bienes con empresas ampliamente reconocidas. Recuerde que los vehículos, muebles y valores de su apartamento son de amparo individual que usted puede tomar para proteger su patrimonio.

Precauciones: La mayor seguridad es prevenir, por lo tanto se recomienda tomar todas las medidas necesarias para su seguridad y la de sus bienes así:

- Instale puertas y cerraduras de seguridad, alarmas y protectores metálicos en los marcos de las puertas.
- No deje las llaves de los apartamentos y/o de los vehículos a los porteros o al personal de mantenimiento.
- Cuando requiera de personal técnico para alguna reparación en su apartamento autorice su ingreso por escrito. De no tener esta opción autorice su ingreso registrándolo en el libro ubicado en la recepción. Este es el libro donde se registra día a día los acontecimientos o recomendaciones hechas por los propietarios residentes de los apartamentos.
- No permita que ingresen visitantes sin ser anunciados por el citófono, recuerde que cuando las visitas son frecuentes los porteros pueden tomar confianza y suprimir este requisito. Se hace excepción el visitante que llegue al Conjunto Residencial en compañía del residente.
- Si alguien llega directamente a su puerta haga la verificación previa a la portería y comuníquelo el hecho a la oficina de la administración.
- De instrucciones a la empleada del servicio para que sólo transmita sus autorizaciones de ingreso cuando usted esté presente y en los casos en que ella conteste el citófono.
- Deje el vehículo con llave y con los vidrios cerrados. Identifíquese claramente y asegúrese que el portero /recepcionista lo haga también al salir y al ingresar al estacionamiento.
- Al ingresar o salir del parqueadero cerciórese que no haya personas extrañas en el parqueadero, si esto sucede infórmelo inmediatamente al portero o a la administración.

5.1 Control de Visitantes:

5.1.1 Todo visitante debe identificarse, dejar un documento de identificación diferente a la cédula de ciudadanía o tarjeta de identidad en portería y portar el respectivo carnet. Este documento se entregará al momento de la salida.

5.1.2 Para permitir el acceso al visitante, el portero debe anunciarlo por el citófono y sólo podrá ingresar cuando sea autorizado por el residente.

5.1.3 El portero está obligado a verificar y preguntar si la persona solicitada o visitada se encuentra. La agrupación podrá implementar sistemas de seguridad que implique la utilización de tecnología como cámaras, detector de metales, sistemas de huéllelos y tarjetas, entre otras.

5.1.4 En ningún caso se aceptará la autorización por parte de niños o de las empleadas del servicio, cuando las personas solicitadas estén ausentes, a menos que exista orden escrita expresa en tal sentido en la portería. En estos casos no se permiten las autorizaciones telefónicas.

5.1.5 En portería no se podrá dar datos referentes a nombres de propietarios, ni números telefónicos, ni ningún tipo de información referente a los mismos a ninguna persona, salvo con la autorización expresa del propietario y/o residente.

5.2 Entrada restringida:

5.2.1 La oficina del portero es una zona de acceso restringido a visitantes y residentes.

5.2.2 Está totalmente prohibido el ingresar a la agrupación vehículos de servicio público (taxis, ambulancias) salvo cuando se trate de recoger o dejar un enfermo o persona con discapacidad; vehículos de servicio escolar, toda clase de vendedores, vehículos con trasteos.

5.2.3 No está permitido el ingreso o salida de peatones por la rampa de ingreso vehicular.

5.2.4 Los baúles de todos los vehículos de los propietarios y residentes se revisaran antes de salir de las instalaciones de la agrupación. Los vehículos de los visitantes serán revisados al ingreso y a la salida de la agrupación.

5.3 Retiro de Vehículos

5.3.1 Los vehículos únicamente podrán ser retirados del parqueadero por sus propietarios.

5.3.2 Si va a ser retirado por otra persona diferente al propietario del vehículo, se le permitirá siempre y cuando presente autorización escrita previamente expedida por el dueño, portando copia de la respectiva tarjeta de propiedad.

5.4. Control de Paquetes y electrodomésticos

5.4.1 Al ingresar o al salir de la copropiedad todo paquete, talego, bolso, maleta, maletín o similar será revisado en la recepción por parte de la empresa de vigilancia.

5.4.2 No se permitirá la salida de electrodomésticos o muebles sin autorización previa escrita del propietario o residente.

5.4.3 No se acepta por ningún motivo autorizaciones telefónicas.

5.5 Recomendaciones al salir de la ciudad

- Informe al portero de turno para que esté atento a cualquier movimiento sospechoso y haga la anotación personalmente en el libro de registro. En caso de que alguna persona esté autorizada para ingresar al apartamento en ausencia del copropietario o residente, el mismo copropietario o residente debe dejar una autorización escrita con los datos completos de la persona autorizada.
- Verifique que las llaves de agua y gas queden cerradas incluyendo el registro general, baje los tacos que correspondan a la estufa y calentador.

- Cierre las puertas y ventanas e informe a la administración el teléfono de un familiar o persona de su confianza a quien se pueda llamar en caso de emergencia.
- Al salir de vacaciones se recomienda registrar en la recepción, el nombre y teléfono de un familiar a quien se pueda llamar en caso de emergencia. Si deja un vehículo automotor o motocicleta, es obligación del propietario solicitar un inventario del mismo relativo al estado de su vehículo en compañía de un vigilante y verifique que no queden objetos visibles de valor o llamativos dentro del mismo.

5.5 Aviso de anomalías

5.5.1 En los casos en que se presenten anomalías (personas sospechosas rondando la unidad residencial, la ocurrencia de un incendio, escapes de agua, etc.) se deberá dar aviso inmediato a la administración o en su defecto a la portería.

5.5.2 En caso de retiro o despido definitivo de la empleada del servicio, se debe informar inmediatamente a la portería y dar autorización personal o escrita sobre los paquetes o maletas que esta persona puede retirar del apartamento. También se debe informar el nombre y la identidad de la persona que la sustituya.

5.5.3 En caso de reclamos o quejas contra los empleados del servicio de la agrupación (porteros, aseadoras, etc.), éstas se presentarán en forma breve y por escrito a la administración.

6 RESTRICCIONES DE USO DE LAS ÁREAS PEATONALES

- 6.1 No se podrá utilizar tabla, monopatín, patines y el balón, y en general el juego en las áreas comunales de tránsito del edificio.
- 6.2 Se prohíbe fumar en las áreas comunes (Resolución 1956 del 30 de mayo 2008, Ministerio de la Protección Social); arrojar colillas de cigarrillos al domo, dentro del ascensor y/o al suelo.
- 6.3 Está prohibido arrancar las matas, cortar las flores y en general estropear los jardines de las áreas comunes. La infracción a este precepto se considera como una falta leve.
- 6.4 Todo daño efectuado sobre las áreas comunes, será reparado por cuenta del copropietario o residente que lo ocasione.

7 TRASTEOS

7.1 Para efectuar cualquier trasteo se deberá enviar una comunicación escrita a la administración con tres (3) días hábiles de anticipación.

7.2 Si la persona que realiza el trasteo no está al día con el pago de las cuotas de administración y/o daños que hayan causado durante su permanencia en el conjunto no puede retirar el trasteo, hasta obtener su paz y salvo.

7.3 Si durante el trasteo ocasionan algún daño, el responsable del mismo pagará el daño inmediatamente en efectivo.

7.4 El horario autorizado tanto para el ingreso como para la salida de trasteos, es de lunes a sábado entre las 9 a.m. y las 12 m. y entre las 2 p.m. y las 5 p.m.

8 JARDINES- ZONAS VERDES

Es indispensable la colaboración al educar a los niños, niñas y jóvenes residentes y visitantes de la agrupación, en el cuidado de los jardines y demás zonas verdes.

9 USO DE LOS ASCENSORES:

9.1 Al efectuar un trasteo, no se permite sobrecargar el ascensor, toda vez que cuentan con un límite de carga y se trata de equipos sensibles y costosos.

9.2 Los padres y adultos en general enseñarán a los a los niños, niñas y adultos en general, a utilizarlos correctamente.

9.3 No se podrá ingresar en patines, monopatín o tablas a los ascensores. Está prohibido jugar en ellos o con ellos.

9.4 Será responsable quien cause daño o perjuicio sobre la estructura o el funcionamiento de los ascensores. Los padres responderán o pagarán los daños ocasionados por sus hijos o los visitantes invitados o dependientes.

9.5 Está prohibido fumar en los ascensores. La infracción de esta norma es considerada como una falta leve.

9.6 Está prohibido transportar animales o mascotas en el ascensor. La infracción de esta norma se considera como una falta leve.

9.7 No se podrán transportar paquetes o talega de basuras con goteo que deterioren el aseo de los ascensores, pasillos y escaleras.

10 CARROS DE MERCADO

La copropiedad dispone de carros para subir los mercados a los apartamentos, los cuales una vez utilizados se deben bajar y ubicarlos en el sitio demarcado, con el fin de que otras personas puedan utilizarlos. Este es un servicio de la copropiedad, no los deje dentro del ascensor, no los maltrate, no permita que sus hijos jueguen con ellos. Está prohibido llevar niños o mascotas dentro de los carros de mercado.

Este servicio se prestará desde las 9:00 a.m. hasta las 8:00 p.m.

11. USO DE LA MULTICANCHA Y BICICLETEROS

11.1 Acompañe a sus hijos o a los menores que se encuentren bajo su responsabilidad. No los deje jugar solos, permanezca atento. Si consumen helados, gaseosas, jugos, paquetes etc, evite que boten los empaques y envases en esta zona.

11.2. Todos los días la multicancha permanecerá abierta desde las 9:00 a.m. hasta las 09:00 p.m.

11.3. Tendrá derecho al uso de los bicicleteros los propietarios y residentes de la Agrupación que se encuentren al día en el pago de dicho servicio.

11.4 El valor mensual del alquiler para cada usuario será de **\$5.000.**

11.5 El valor máximo o costo por bicicleta recibida será de un (1) salario mínimo legal vigente.

11.6 La empresa de vigilancia estará a cargo de la custodia y seguridad del ciclista. Además recibirá y entregará inventariada cada bicicleta.

11.7 El valor de los servicios se liquidará en las facturas de cobro de las cuotas de administración.

12 GARAJES / PARQUEADEROS

12.1 Los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación sin que ello los habilite para impedir el libre movimiento de los demás vehículos. Cada propietario o residente puede ingresar al parqueadero el vehículo al cual tiene derecho. Solo podrá estacionar su vehículo dentro de las líneas que demarcan el espacio asignado para el efecto.

12.2. Está prohibido estacionar vehículos en garajes de otros apartamentos, sin autorización previa de la administración o del residente o dueño del apartamento correspondiente. Si la permanencia es continua, los visitantes y los residentes de la agrupación podrán solicitar el desalojo acudiendo a las autoridades competentes.

12.3 No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, salvo la que resulte absolutamente necesaria para restablecer la movilidad del vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.

12.4 Está prohibido lavar vehículos automotores, motocicletas o bicicletas en los parqueaderos o garajes.

12.5 Queda prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio de la agrupación, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas.

12.6 Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y con freno de mano.

12.7 Está prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente por infracción de esta norma, el infractor será el responsable de todos los daños causados.

12.8 Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está regando gasolina o que se presenta un escape de gas deberá hacer la reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.

12.9 La circulación en los parqueaderos se hará con las luces encendidas conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km/h. Siempre tendrá prelación el vehículo que haya entrado primero.

12.10 Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración que, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito.

12.11 Está prohibido arrendar los parqueaderos comunes de uso exclusivo o ceder la tenencia de los mismos; a cualquier título, a personas que no residan dentro de la agrupación. La infracción a esta norma se considera como una falta muy grave.

12.12 Los estacionamientos destinados para visitantes (entre ellos los de minusválidos y/o discapacitados) no se podrán asignar al uso exclusivo de los residentes y no podrán estar ocupados de manera constante por los automotores de residentes, ni darlos en arriendo de manera permanente. Esta infracción se considerará una falta leve.

12.13 La agrupación cuenta con estacionamientos para visitantes. Los propietarios o usuarios no podrán ocuparlos. Para los visitantes que permanezcan durante varios días, se deberá informar a la administración por escrito con cinco días de anticipación sobre este hecho. El propietario o residente pagará \$5.000 pesos por cada 24 horas de separación. En el evento en que se trate de un visitante ocasional que pase la noche y retire el vehículo al siguiente día, el propietario o residente pagará \$5.000 a la administración por el servicio prestado. y/o el equivalente hora por \$1000=(horario de 6:00p.m. y 6:00 am. . Este valor se liquidará en la factura de cobro de pago de la administración.

12.14 No se permite dejar en los garajes y zonas de circulación ninguna clase de objetos.

12.15 Por razones de seguridad se prohíbe en los garajes y zonas de acceso para desarrollar reuniones o actividades similares.

12.16 Los propietarios o residentes que parquean sus vehículos en la plataforma, deberán desconectar las alarmas en horas de la noche, para evitar la contaminación auditiva y la interrupción del descanso de los copropietarios y residentes. La infracción de esta norma se considera como una falta grave.

12.17 Cualquier tipo de adulteración a la nomenclatura de los parqueaderos tanto de los visitantes como de los propietarios, con el fin de alterar las asignaciones originales de conformidad con los registros de propiedad y planos de la Agrupación serán sancionados de conformidad con la las normas que regulan la propiedad privada y demás normas pertinentes, sin perjuicio de que le sean cobrados los valores correspondientes al tiempo de parqueo en las áreas de parqueo no correspondientes a su propiedad.

13.18 En caso de reemplazo del vehículo en forma temporal, esta situación deberá ser informada al vigilante de turno para que sea registrada en el libro diario. De los inconvenientes o perjuicios que pueden surgir de dicho cambio se hará responsable al residente.

13 SALONES SOCIALES

13.1 Derecho de uso

Tendrán derecho al uso de los salones sociales los copropietarios y residentes, para reuniones de interés comunitario, de carácter social y para la celebración de eventos tales como:

13.1.1 Actividades de naturaleza comunitaria, asamblea de copropietarios y reuniones de los órganos de administración o conferencias.

13.1.2 Reuniones familiares como cumpleaños, bautizos, primeras comuniones, grados y asambleas.

13.1.3 Fiestas de integración de los residentes de la Unidad Residencial, previamente autorizadas y aprobadas por el Consejo de Administración.

13.1.4 Los valores recaudados se destinarán al mantenimiento y mejoras del mismo, así como de su equipamiento.

13.1.5 Los salones comunales deberán ser adecuados e insonorizados, de tal forma que se garantice la tranquilidad y el descanso a los copropietarios y residentes. El aforo no podrá implicar aglomeración o sobrecupo de los asistentes.

13.1.6 El servicio de los salones comunales se permitirá dentro del siguiente horario:

De lunes a jueves desde las 2:00 p.m. hasta las 11.00 p.m., viernes, sábado y días festivos desde las 2:00 p.m. hasta la 1 a.m. del día siguiente.

13.1.7 El valor del alquiler de cualquiera de los salones sociales será de 6 salarios diarios mínimos legales vigentes (SMLDV) por la realización de cada actividad.

13.2 Requisitos para su utilización:

13.2.1 El interesado presentará solicitud por escrito dirigido a la administración, con una anticipación no menor a ocho (8) días calendario, donde se informe el motivo de la reunión.

13.2.2 Las solicitudes serán atendidas respetando el orden de llegada.

13.2.3 El solicitante deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración y no haber recibido sanciones originada por indebida utilización de los salones comunales de la Agrupación dentro de los dos (2) años anteriores a la solicitud.

13.2.4 Al hacerse la reservación se consignará en la cuenta bancaria de la copropiedad destinada para el efecto por el valor correspondiente al alquiler y se entregará a la Administración un depósito en efectivo de \$250.000 que será reembolsable una vez se verifique el recibido a satisfacción por parte del administrador de la agrupación.

13.2.5. El solicitante recibirá y entregará el salón inventariado. Esta actividad se realizará con el administrador.

13.2.6 Es obligación del solicitante entregar el salón comunal en perfecto estado y en las mismas condiciones en que se recibió. Cualquier daño o avería que se ocasione durante la realización del evento, el solicitante deberá realizar y pagar el costo de las reparaciones a que haya lugar, de tal forma que se entregará dichas reparaciones u obras a entera satisfacción en el plazo acordado con la administración. Para atender el pago de las reparaciones se destinará parte del valor o el valor total, si fuere necesario, del depósito que se pago con la reserva, sin que ello requiera autorización previa alguna.

13.2.7 Las reparaciones se cobrarán de acuerdo con las facturas o cotizaciones por obra y materiales.

13.3 Normas de uso de los salones comunales:

Las siguientes normas de uso se deben entregar por escrito al solicitante el momento de autorizar el préstamo o alquiler del salón:

13.3.1 No se pueden colgar elementos en techos y paredes que puedan ocasionar daños al momento de ser retirados.

13.3.2 Durante las reuniones no se debe perturbar la paz y la tranquilidad de los residentes.

13.3.3 El ingreso y salida de invitados es responsabilidad del copropietario o residente del apartamento.

13.3.4 Entregar el salón en el estado que se recibió.

13.4 Prohibiciones sobre Salones.

13.4.1 Se prohíbe el alquiler de los salones comunales a menores de edad para eventos que impliquen consumo de bebidas alcohólicas, con sujeción al Código de Policía de Bogotá.

13.4.2 Están prohibidas las reuniones que pretendan recaudar fondos o se cobre un “cover” o valor por su ingreso.

13.4.3 Los salones no se alquilarán a personas que no sean copropietarios o residentes.

13.4.4 Al finalizar el horario límite para la utilización del salón, no se podrá trasladar la reunión a los apartamentos o a las demás áreas comunes, de manera que pueda afectar la tranquilidad de los residentes que se encuentran descansando.

13.4.5 Sólo se permitirán en las unidades privadas serenatas con mariachis, conjuntos, etc., hasta las 11 de la noche. Está autorizado el volumen de los equipos de sonido, hasta el punto que no afectar la tranquilidad de los demás residentes.

13.4.6 Está prohibido el paso de invitados a cualquier otra zona de la agrupación diferente a la sede social, con el propósito de evitar problemas de seguridad e incomodar a los residentes.

13.4.7 Toda persona que solicite el salón comunal expresará por escrito que conoce y acepta cumplir el presente reglamento

13.4.8 El solicitante de cualquiera de los salones comunales se compromete a cumplir las normas establecidas en el Código de Policía en lo que tiene que ver con los niveles de sonido. En caso de incumplimiento el administrador, la empresa de vigilancia o cualquier otro residente podrá solicitar el apoyo de las autoridades de Policía y el responsable se hará acreedor a las multas establecidas en el Código de Policía.

13.4.9 No podrá realizarse en los salones sociales ninguna actividad que atente contra la moral, las buenas costumbres, ni perturbe o afecte a los demás miembros de la comunidad.

13.4.10 El uso de los salones no puede destinarse para celebraciones de tipo religioso de ningún credo, secta o confesión.

La infracción a los horarios establecidos, el engaño para alquilar el salón y la falta de moderación en el volumen que perturbe la tranquilidad y el descanso, se considera como una falta muy grave. Sin perjuicio de la imposición de la sanción pecuniaria de no devolver el depósito, el Consejo de Administración suspenderá el uso del salón comunal al infractor hasta por noventa (90) días o hasta que el infractor solucione el problema.

14 LOCALES COMERCIALES

Los locales comerciales deberán hacer uso plenamente compatible con el uso principal de la unidad residencial, acorde con las normas vigentes en el Distrito Capital de Bogotá y que no ocasionen inconvenientes a los residentes.

14.1 Prohibiciones especiales para los locales comerciales

14.1.1 No se autoriza el consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento de comercio o local.

14.1.2 Se prohíbe la instalación de mesas, sillas o algún tipo de equipamiento sobre las zonas comunales de la Agrupación.

14.1.3 No se podrá ocupar los antejardines y/o las zonas comunes de la Agrupación con la actividad comercial de los locales al exterior de ellos.

En consecuencia, por fuera de los locales comerciales no se podrá sacar, utilizar o promocionar producto alguno para la venta, ni víveres ni exhibición por fuera de la unidad privada o local comercial, sobre las zonas comunes de la unidad residencial. Esta infracción se considera como una falta grave.

14.1.4 Deberán abstenerse de utilizar las zonas comunes de la agrupación.

14.1.5 No podrán instalar o colocar avisos luminosos en las fachadas de la edificación. Las especificaciones físicas de los avisos deben cumplir con la normatividad reguladora vigente. Únicamente se podrán colocar avisos en las áreas definidas para éstos en los planos aprobados con la licencia de construcción.

14.1.6 No está permitido la instalación o uso de parlantes o equipos de sonido hacia el exterior ni con volumen que afecte la tranquilidad de los moradores de la unidad residencial.

14.1.7 No se permite usos que afecten la tranquilidad de los moradores de la agrupación en cuanto a ruidos o que en general atenten contra la moral y las buenas costumbres.

14.1.8 Las áreas internas y las adyacentes, cercanas o de influencia deberán permanecer completamente aseadas y limpias.

14.1.9 No podrán parquear vehículos sobre los andenes.

14.1.10 No podrán pintar o decorar las puertas, ventanas, fachadas y partes exteriores con tonalidad, diseños o materiales distintos, a los usados en la copropiedad. La estructura externa de puertas y ventanas deberá ser uniforme con relación a las fachadas de la Agrupación.

14.1.11 Se prohíbe expresamente los bares, lugares de consumo de licores, baile, cabaret, casinos, cantinas o similares.

14.1.12 No se pueden producir ruidos molestos, emisiones de humo o almacenamiento de sustancias peligrosas o tóxicas ni mantener basuras en andenes.

15 TENENCIA DE MASCOTAS.

Para la tenencia de mascotas en la agrupación, se deberá cumplir con las normas establecidas en la ley 746 de 2002 y las demás normas reguladoras.

15.1 Las mascotas que transiten por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa y bozal. La infracción de esta norma se considera como una falta leve.

15.2 Dichas mascotas deberán tener las vacunas al día, debidamente certificadas. Las certificaciones podrán ser solicitadas en cualquier tiempo por la administración. La infracción a este deber se considera como una falta grave.

15.3 Si la mascota registra enfermedades infectocontagiosas el propietario deberá retirarla de la agrupación para efectuar el tratamiento correspondiente. La infracción de esta norma se considera como una falta grave.

15.4 Queda prohibido sacar las mascotas para que hagan sus necesidades en las áreas comunes, si esto sucede el propietario estará obligado a limpiar el lugar afectado así se trate de zona pública fuera de la agrupación. Quien acompaña la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal. La infracción de esta norma se considera como una falta leve.

15.5 El propietario de cualquier animal velará porque éste no agrede a los residentes o transeúntes. La infracción de esta norma se considera como una falta grave.

15.6 Las mascotas de razas que impliquen peligro como los pitbull, u otras consideradas como tales, deberán utilizar el bozal. La infracción de esta norma se considera como una falta leve.

15.7 Las personas que prestan servicios en el edificio tienen prohibido colaborar en el aseo y cuidado de las mascotas.

15.8 Las quejas de los residentes contra un animal doméstico se dirigirán por escrito al Consejo de Administración, citando el número del apartamento donde vive el animal y sus características, para que se adopte la decisión al respecto.

16. CUOTAS DE ADMINISTRACION Y EXPENSAS (Obligaciones pecuniarias)

16.1. Obligación pecuniaria

16.1.1. Además de aplicar las normas establecidas en la Ley 675 de 2001, las contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente Manual son aplicables la normatividad jurídica vigente en cuanto a la obligación, imposición, determinación y pago de las expensas en general-

16.1.2. Las cuotas para el pago de expensas necesarias con que deben contribuir los copropietarios son de carácter obligatorio.

16.1.3 Las cuotas extraordinarias decretadas por la asamblea general de propietarios se deberán pagar cumplidamente.

16.1.4 La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la Agrupación se aplica aun cuando un propietario (de apartamento o local) no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio de uso común

16.2 Sanciones por Incumplimiento: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas dará lugar a que el administrador imponga las siguientes sanciones:

16.2.1. El incumplimiento causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea General, con quórum que señale el reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior.

16.2.2. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación. La publicación solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero que sea de fácil visibilidad garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios y residentes.

16.2.3. En la convocatoria a asamblea y en el acta de la misma incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

16.2.3. Inhabilidad para ser nombrados miembros del Consejo de Administración, durante la vigencia fiscal que cursa al momento de los hechos o la siguiente, según sea del caso. Así como para votar en asuntos referentes a condonación de intereses, imposición de sanciones por incumplimiento del pago de expensas y en la toma de decisiones que tengan que ver con la cartera morosa.

16.2.4. Cobro judicial de las cuotas en mora de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. El cobro jurídico de las cuotas de administración se efectuará a partir de la tercera cuota vencida que se encuentra insoluta, sin perjuicio del cobro en casos específicos de menos de tres cuotas vencidas.

16.2.5 Suspensión de uso de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando no se violen los derechos fundamentales de los morosos. Por lo tanto, se podrá restringir el uso de los salones comunales y de las zonas recreacionales, salón de juegos, biciclero y multicancha hasta por noventa (90) días o hasta que el moroso quede a paz y salvo en el pago de sus obligaciones. Además se debe tener en cuenta que en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes destinados a su uso exclusivo.

16.3. Mérito ejecutivo. Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General de Propietarios, con las formalidades previstas en el reglamento y en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, serán exigibles por la vía ejecutiva, procedimiento ejecutivo.

17 PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES POR VIOLACION DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

17. 1 Clasificación de las sanciones. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal, o en el presente manual por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajusten a las normas que rigen a la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

17.1.1 Se publicará en la cartelera la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante una semana en lugares de amplia circulación de la agrupación.

17.1.2 Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas, cuyo monto en su oportunidad decidirá el Consejo de Administración, las cuales no serán superiores cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

17.1.3 El Consejo de Administración podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales:

Restricción del uso de los salones comunales y de las zonas recreacionales, salón de juegos, biciclero y multicancha hasta por noventa (90) días o hasta que el infractor solucione su problema.

Sanciones que se impondrán sin perjuicio de las demás que hayan sido señaladas por el reglamento de propiedad horizontal

17.2. Imposición de Sanciones por obligaciones no pecuniarias.

17.2.1 Garantía del debido proceso. Dentro del procedimiento para la imposición de sanciones deberá, en todo momento, obrar con absoluto respeto al derecho al debido proceso, las decisiones deberán fundarse en las normas jurídicas vigentes, en el reglamento de propiedad horizontal y en lo consignado en el presente manual de convivencia

17.2.2 Término para imponer sanciones. Las sanciones previstas en el numeral 17.1 serán impuestas por el Consejo de Administración en un término no superior a 45 días calendario contados partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción en la forma prevista y con el procedimiento establecido por los arts. 85 y siguientes del Reglamento de Propiedad Horizontal, así como en los arts. 59, 60 y 61 de la Ley 675 de 2001.

17.2.3 De las sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, por parte de los propietarios tenedores a cualquier título o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, o por los miembros del Consejo de Administración o del comité de convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen a la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición a las siguientes sanciones de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001, reglamento de propiedad horizontal y el presente Manual de Convivencia.

17.3. Procedimientos previos a la Imposición de sanciones:

17.3.1 El administrador deberá por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal, al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria.

17.3.2 De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres días hábiles se continúa con el problema o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; copia de esta comunicación deberá recibir el comité de convivencia, el Consejo de Administración y el presidente de la asamblea general.

17.3.3. De continuar con el problema y de observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del comité de convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar, para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.

17.3.4 Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en la cartelera de la agrupación en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera citación.

17.3.5. Efectuada la reunión, escuchado los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el comité de convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, en un plazo no superior a cinco (5) días calendarios siguientes a la reunión y levantará el acta correspondiente.

17.4 Competencia para sancionar. Dependiendo del resultado de la reunión del numeral anterior y del concepto que se reciba, el Consejo de Administración entrará si es necesario, en un término no mayor a veinte (20) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en

resolución motivada, e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad Horizontal y en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 675 de 2001 y en el presente Manual, consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación y previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterio de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. La pronunciación del consejo de administración aquí mencionada deberá contener la advertencia sobre el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.

17.5 Recursos. Contra la resolución expedida por el Consejo de Administración podrá interponerse el recurso reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días calendarios de su recibo. El recurso de apelación deberá interponerse ante el presidente del Consejo de Administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes. Este recurso podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición.

17.6 Ejecutoria de las resoluciones. Las resoluciones quedarán ejecutoriadas y en firme tres (3) días después de notificadas; cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin que se interpongan los que fueren procedentes.

17.7 Impedimentos para sancionar. Los miembros del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán declara impedidos para intervenir en el caso en cuestión.

17.8 Derecho de defensa técnica. A las reuniones del Comité de Convivencia y las del Consejo de Administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado.

17.9 Del Consejo de Administración y su Deber de Imponer Sanciones: El Consejo de Administración después de recibir la queja y/o el informe del administrador o del Comité de Convivencia acerca del propietario o tenedor a sancionar deberá:

17.8.1 Revisar que se hayan agotado en primera instancia todos los pasos y recursos antes mencionados, llamados de intención, intentos de arreglos y/o conciliación por intermedio del administrador y del comité de convivencia.

17.8.2 Ejercer las facultades que el reglamento de propiedad horizontal le otorga en materia de imposición de sanciones.

17.8.3 Evaluar la intencionalidad el acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes.

17.8.4 Atender los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

17.8.5 Decidir o calificar la falta o infracción dentro de la escala de leve, grave, o muy grave dependiendo del análisis de los factores que han incidido.

17.8.6 Decidir los montos de las sanciones según la calificación que se le de a la falta, de acuerdo con los permitidos por la Ley y por el reglamento de propiedad horizontal.

17.9 Determinación de la Infracción o Falta o Monto de las sanciones: El Consejo de Administración observará los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta:

- 17.9.1. La naturaleza del incumplimiento.
- 17.9.2. Los efectos que haya causado.
- 17.9.3. El grado de culpabilidad.
- 17.9.4. El grado de perturbación o molestia causada a la copropiedad.
- 17.9.5. La reincidencia o incumplimiento reiterado.

De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo estipulado en el presente numeral y en los pertinentes en el reglamento de propiedad horizontal, y así con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, el Consejo de Administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa que de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción se podrán considerar o calificar como leve, grave y muy grave. Las multas a imponer tendrán como un máximo de dos expensas mensuales vigentes por multa y sin que sumadas las multas sucesivas mientras persista el incumplimiento excedan de diez (10) veces la expensa común mensual a cargo del infractor.

17.10 Clasificación de las sanciones:

17.10.1 Amonestación escrita, y publicación en la cartelera por el tiempo que estime conveniente el Consejo de administración.

17.10.2. Multa con destino al fondo de imprevistos.

17.10.2.1 Las faltas leves se sancionarán con la imposición de una multa equivalente al 50% del valor de una expensa necesaria mensual vigente, a cargo del infractor.

17.10.2.2. Las faltas graves se sancionarán con la imposición de una multa equivalente al valor de una expensa necesaria mensual vigente, a cargo del infractor.

17.10.2.3. Las faltas muy graves se sancionarán con la imposición de una multa equivalente a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales vigentes a cargo del infractor.

17.10.3 Inhabilidad para ejercer cargos en el Consejo de Administración o en el comité de convivencia, o como administrador o revisor fiscal, en el periodo presupuestal en curso o en el siguiente.

17.10.4 Reparación, devolución, restitución del bien común o bien privado mueble o inmueble de otro copropietario o residente de la agrupación que haya sido afectado con la infracción.

17.10.5 Restricción o suspensión al uso y goce de bienes comunes no esenciales, hasta por noventa (90) días o hasta que el infractor solucione su problema.

17.10.6 Denuncia ante las autoridades competentes.

17.11 Prescripción. La prescripción de una sanción opera con posterioridad a los noventa (90) días contados a partir de la fecha en que sucedió la infracción o el incumplimiento.

18. OTRAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES:

Serán objeto de aplicación de sanciones por parte del Consejo de Administración entre otras:

18.1 La no asistencia personal o por poder a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinaria que se convoquen dentro de los términos legales es considerada como una falta grave.

18.2 El incumplimiento a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación Santa Lucia de Alsacia en especial en lo que tiene que ver con deberes obligaciones o prohibiciones.

18.3 El incumplimiento a lo que disponga la asamblea general siempre que esta haya sesionado y aprobado legalmente.

18.4 La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de mascotas o el incumplimiento a lo estipulado en la Ley 747 de 2002, es considerada como una falta leve.

18.5 Causar molestia a los vecinos y residentes de la agrupación, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los equipos de sonido, el volumen de los exostos de los automotores. La infracción a este precepto se considera como una falta leve.

18.6 La falta de colaboración con la reparación oportuna de daños dentro de un bien privado cuando, cause daño a los vecinos o a las zonas comunes.

18.7 La agresión física o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes, al administrador, a los miembros del Consejo de Administración o del comité de convivencia o el maltrato de un residente a otro, se considera como una falta grave.

18.8 En un conflicto, no importando el tema ni quien tenga la razón, habrá una sanción para cualquiera de las partes que grite agreda o maltrate físicamente o verbalmente a la contraparte o que utilice un vocabulario grosero durante los encuentros o reuniones para dirimir el conflicto.

18.9 El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados (apartamentos o locales), en cuanto al mantenimiento de las fachadas y la apariencia de sus ventanas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen de la agrupación.

18.10 La construcción de obras en las zonas comunes sin la debida autorización de la asamblea general y la licencia de construcción.

18.11 El abuso, maltrato o daño a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes de la agrupación.

18.12 La ocupación indebida de zonas comunes.

18.13 El maltrato intencional a los bienes comunes de la agrupación o a los bienes de los vecinos.

18.14 El juego de niños en las zonas de parqueo y de circulación vehicular dentro de la agrupación.

18.15 El exceso de velocidad en las zonas de parqueo.

18.16 El no suministro oportuno de la información requerida para el libro de registro de propietarios.

18.17 El uso de los estacionamientos de visitantes por parte de los residentes de la agrupación de forma permanente o temporalmente, sin la debida autorización.

18.18 El uso de parqueo de otros residentes sin la debida autorización.

18.19 Utilizar o adecuar los apartamentos para destinarlos a oficina o consultorio privado o atención al público.

18.20 La contratación de personal al servicio de la agrupación, como son aseadoras, jardineros, toderos, porteros y permitir la entrada de alguno de ellos a su apartamento.

18.21 Instalar máquinas, utilizar aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del conjunto.

18.22 Contratar personal para realizar trabajos en los apartamentos, fuera del horario establecido que es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00p.m. y sábados de 8 a.m. a 12:30 p.m. ya que se perturba la tranquilidad y descanso de los residentes.

18.23 Consumir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas en las áreas comunes del conjunto y realizar actos que atenten contra la moral y el buen vivir de la comunidad. La infracción a esta norma se considera como una falta muy grave.

18.24 Colocar o extender ropas por fuera de las ventanas. La infracción a esta norma se considera como una falta leve.

18.25 Utilizar las ventanas de la unidad privada o de las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, zapatos, tapetes, cortinas, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas. La infracción a esta norma se considera como una falta leve.

18.26 Sacar antenas o cables por la fachada. La infracción a esta norma se considera como una falta leve.

18.27 Colocar avisos, con excepción de los de compraventa o arriendo. La infracción a esta norma se considera como una falta leve.

18.28 No está permitido fumar en las ventanas de los apartamentos ya que el humo y la ceniza trascienden a otros apartamentos. La infracción a esta norma se considera como una falta leve.

19 EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Para la ejecución de las sancione por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias el administrador será responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere del caso. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 675 de 2001, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral primero del artículo 18 (uso y destinación) de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

20 IMPUGNACIONES DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá presentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Sera aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o complemente.

21.-Regla de interpretación y aplicación. En caso de incongruencia, contradicción o vacíos al momento de interpretar y aplicar el presente Manual, se hará remisión a la Ley 765 de 2001 o la norma especial aplicable de mayor jerarquía.

El presente Manual de Convivencia, rige a partir de su aprobación y publicación en la cartelera de la Agrupación.

Su aprobación se da por parte de la Asamblea General Extraordinaria de la Agrupación Santa Lucía de Alsacia la cual se celebró en Bogotá D.C. a los 29 días de noviembre de 2009.

Presidente Asamblea

Secretario Asamblea