

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	4
CAPITULO I: OBJETIVO GENERAL	5
CAPITULO II: OBJETIVOS ESPECIFICOS	5
CAPITULO III: NATURALEZA Y DOMICILIO	6 65
CAPITULO IV: RECURSOS Y PATRIMONIO	6
CAPITULO V: DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	7
CAPITULO VI: DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	9
CAPITULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	10
FUNCIONES DELCOMITE DE CONVIVENCIA	10
MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	11
CAPITULO VIII: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	11
CAPITULO IX: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	12
INSALUBRES	12
INMORALES.....	13
INCÓMODAS	14
PELIGROSAS	15
DAÑOSA	16
PROHIBIDAS	16
CAPITULO X: VIGILANCIA.....	16
CAPITULO XI: REUNIONES SOCIALES.....	22 24
SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LAS ZONAS SOCIALES	24
CAPITULO XII: REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO	25
CAPITULO XIII: REPARACIONES LOCATIVAS.	26

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

CAPITULO XIV: ZONAS COMUNES.....	27
CAPITULO XV: DE LOS BIENES DE USO COMUN.	28
CAPITULO XVI: ASEO AREAS COMUNES.	29
CAPITULO XVII: USO DE LAS VENTANAS DE LOS APARTAMENTOS.	30
CAPITULO XVIII: TRASTEOS Y MUDANZAS.....	30
CAPITULO XIX: MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS	31
CAPITULO XX: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPERFICIENTES O SUSTANCIAS SICOTROPICAS.....	32
CAPITULO XXI: VISTANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA	32
CAPITULO XXII: MASCOTAS.....	33
CAPITULO XXIII: PARQUEADEROS.....	35
REGLAS GENERALES.....	35
REQUISITOS.....	36
FUNCIONAMIENTO	37
PARQUEADEROS PARA VISITANTES.....	3837
PROHIBICIONES	38
CAPITULO XXIV: SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO PEATONAL	39
USO DEL SISTEMA DE ACCESO PEATONAL.....	4039
BENEFICIOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL CONTROL DE ACCESOS PEATONALES	40
PASOS PARA LA ENTREGA DE TARJETAS.....	40
CAPITULO XXV: FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.....	40
CAPITULO XXVI: USO DEL GIMNASIO	41
HORARIOS	41
DISPOSICIONES ESPECIALES	41
CAPITULO XXVII: SOBRE LAS SANCIONES	42
PROCEDIMIENTO	42
GENERALIDADES DE LAS SANCIONES.....	4342

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA	<u>4443</u>
CADUCIDAD	44
JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA	44
INHABILIDADES PARA A SER ELEGIDO	44
AMIGABLE COMPONEDOR	44
MODIFICACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	<u>4544</u>
CAPITULO XXVIII: DISPOSICIONES FINALES	45

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes a cualquier título que están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la Ley 675 de 2001, el Código Nacional de Policía y Código de Comercio que regulan el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Alameda 181.

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia: la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y su valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H., es el de señalar las proposiciones que socialmente se tienen como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, de las unidades privadas del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al propietario, previa notificación por escrito. **En cualquier circunstancia, el propietario y/o residente al autorizar o permitir el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.**

Las unidades privadas de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso de tipo residencial y las unidades privadas conformadas por parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

La Administración le 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 agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

CAPITULO I: OBJETIVO GENERAL

El Manual de Convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, el Administrador, el Consejo de Administración, propietarios, arrendatarios, etc. que contiene las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o arrendatarios de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.

CAPITULO II: OBJETIVOS ESPECIFICOS

Conjunto Residencial Alameda 181P.H., tendrá como objetivos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y arrendatarios que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del fondo de manejo de la administración.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H, en el presente estatuto o manual de convivencia y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

CAPITULO III: NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1: El Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 2: El Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general al desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ARTÍCULO 3: El domicilio legal de Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. es en la dirección Calle 181 No. 18 B 82 en la ciudad de Bogotá D.C., localidad de Usaquén y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código Nacional De policía, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto o manual de convivencia y demás normas legales sobre la materia.

CAPITULO IV: RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTÍCULO 4: Los recursos del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o arrendatarios que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de las cuotas para mantenimiento de los bienes comunes de uso específico, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y- de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTÍCULO 5: Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial **para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación del Conjunto Residencial, y con el propósito de alcanzar los objetivos que se establezcan en Asamblea General y por el Consejo de Administración.**

ARTÍCULO 6: El patrimonio del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

posible el adecuado uso y gozo de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPITULO V: DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTÍCULO 7: Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada una de ellas, con el cuidado y moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTÍCULO 8: El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de los apartamentos, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

ARTÍCULO 9: Es función prioritaria y obligatoria de la comunidad (copropietarios), participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las reuniones de Asamblea General Ordinarias y/o Extraordinarias, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 10: Las ausencias temporales de los propietarios o arrendatarios mayores a tres días, deberán ser informadas por escrito a la Administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

ARTÍCULO 11: El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

ARTÍCULO 12: Todos los apartamentos del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto. Para negocios de cualquier índole tales como: expendió de alcohol y/o sustancias psicoactivas, tienda, o cualquier otra actividad que ponga en riesgo a la comunidad o perturbe la armonía entre vecinos.

ARTÍCULO 13: Los propietarios y arrendatarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ARTÍCULO 14: Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General Ordinarias y Extraordinarias, todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causara al propietario de la unidad privada una sanción equivalente al 100% del valor de la cuota de la administración vigente.
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
5. **Cuidar las jardineras y zonas verdes del Conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos.**
6. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración. Quien incumpla esta norma se le hará un llamado de

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

atención y de reiterarse la falta se aplicará una sanción del 100% del valor de la expensa común ordinaria vigente para el inmueble.

7. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán **hacerse por escrito** guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
8. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
9. Solicitar al administrador por escrito la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

PARÁGRAFO: Por cada inasistencia a las Asambleas ordinarias y/o extraordinarias, se aplicará la sanción del 100% del valor de la cuota de administración para dicho apartamento.

CAPITULO VI: DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 15: Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

ARTÍCULO 16: Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ARTÍCULO 17: Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ARTÍCULO 18: Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas Generales ordinarias y/o extraordinarias con voz y voto.

ARTÍCULO 19: Solicitar por escrito a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

ARTÍCULO 20: Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 21: Solicitar por escrito a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 22: Ser escuchado por el Administrador en el horario pertinente de sus labores y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ARTÍCULO 23: Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es un organismo conciliador de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. este Comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

FUNCIONES DELCOMITE DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 24: FUNCIONES:

1. Concilia los conflictos que se presenten entre los residentes del Conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. El Comité de Convivencia procurará solucionar los problemas mediante la amigable conciliación entre las partes, y no instar a hacer justicia por mano propia.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.
4. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 25: Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H., y los órganos de control existentes del Conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir al Comité de Convivencia.

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida comunitaria en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. **La participación en este Comité será ad-honorem.**

PARAGRAFO 1º: Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres personas y máximo 9.

PARAGRAFO 2º: El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARAGRAFO 3º: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el Título II, Capítulo I, de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO VIII: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

ARTÍCULO 26: Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, basándose en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y código nacional de policía por:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
5. Afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
7. Elevar nuevos pisos sin permiso o a adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.
8. **Faltar el respeto a los porteros, aseadores, foderos o personal de administración. (incluye la falta de respeto entre los mismos habitantes)**

PARAGRAFO: Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, denunciadas por un propietario, arrendatario, administrador, revisor fiscal o integrante del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO IX: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

INSALUBRES

ARTÍCULO 27: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de Sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado, es decir, no dejar residuos en su recorrido en los pasillos o cualquier otra zona común, así como el

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

manchado de los pisos con sustancias como gaseosas, pony maltas, cervezas, orín de perro o cualquier otra sustancia que genere mancha en los pisos, causara el cobro del decapado del piso al propietario o residente que lo genere, siempre respetando el debido proceso y derecho a la defensa consagrado en la constitución nacional.-

4. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera del chut o de las cajas de almacenamiento.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
7. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los propietarios o arrendatarios.

PARÁGRAFO: Dando cumplimiento a la ley 1335 de 2009, antitabaco, queda prohibido el consumo de cigarrillos o tabacos en las zonas libres de humo, **todas** las zonas comunes de la Propiedad Horizontal, entre otras, pasillos, balcones, zonas verdes o de juegos, salones sociales, porterías, parqueaderos, gimnasio, entre otras.

INMORALES

ARTÍCULO 28: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
4. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
5. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
6. Transitar en las áreas comunes vistiendo poca ropa, exponiendo ropa íntima o partes sexuales del cuerpo.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

7. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía.

PARAGRAFO: El incumplimiento de estas normas será de tipo Judicial, y publicitarias según sea el caso.

INCÓMODAS

ARTÍCULO 29: son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración como:

1. La emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones. Será objeto o de sanción quien en horas no permitidas ocasionen ruidos con lavadoras, taladros y herramientas de construcción, aspiradoras, equipos de sonido, televisores, teatros en casa, video juegos, etc.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes o ventanas.
4. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, de acuerdo a los decibeles establecidos por la "La Secretaria Distrital Del Ambiente".
5. A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. A quien **sin causa justificada** accione campanas o alarmas, dentro o fuera de su apartamento.
7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
8. Avisos publicitarios de venta o arrendamiento exagerados.
9. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad, salvo con permiso previo de la Asamblea General.
10. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino en el horario no permitido
11. No se permite realizar ningún tipo de actividad que perturba la libre circulación o genere perturbaciones en las áreas comunes, tales como parqueaderos, pasillos, balcones, portería y jardines salvo actividades programadas o realizadas por el comité de convivencia, el consejo de administración o la administración de beneficio general.
12. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

13. **Quien en estado de embriaguez** o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
14. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
15. Las actividades incomodas contrarias al uso y destino de la vivienda.
16. Las demás tendientes a incomodar a los arrendatarios o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.
17. **Utilizar las ventanas o balcones para colocar** zapatos, toallas, cortinas, sábanas, tapetes, utensilios de aseo, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas, persianas, etc.
18. Colgar ropa u objetos similares para secar en la baranda de los balcones o pasillos. Solo es permitido colocar ropa en la parte interna de las áreas húmedas de cada apartamento.
19. Arrojar aceites, grasas, telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y baterías de sanitarios.

PARÁGRAFO 1º: La generación de ruido o molestias auditivas será sancionable entre lunes y viernes en los periodos de 12MD a 2pm, y desde de 5p.m. hasta las 8a.m. del día siguiente. También será sancionable desde el sábado a las 12MD hasta el lunes a las 8a.m. En caso de días festivos, será sancionable en a cualquier hora del día hasta las 8a.m. del día siguiente.

PELIGROSAS

ARTÍCULO 30: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o propietarios.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos, cargas o pesos excesivos o ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad del edificio
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos arrendatarios o poseedores.

PARAGRAFO: Quien incumpla con estas normas será denunciado ante las autoridades judiciales competentes.

DAÑOSA

ARTÍCULO 31: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tienen cuenta el daño y no el peligro.

PROHIBIDAS

ARTÍCULO 32: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Consejo de Administración, por ser consideradas ilícitas y que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código Nacional de Policía, el Régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

CAPITULO X: VIGILANCIA

ARTÍCULO 33: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto Residencial, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de registro de vehículos (entrada y salida de estos) libro de correspondencia y el Libro minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor para su revisión y verificación.
2. **Sin excepción, Se debe notificar por citófonos la presencia de visitantes** y pedidos a domicilio, estos deben ser autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo su responsabilidad, bajo ninguna circunstancia se permitirá el ingreso de domiciliarios menores de edad o que no cuenten con

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

documento de identidad valido como cedula de ciudadanía, cedula de extranjería o pasaporte.

3. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración. Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:
 - a. Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la Asamblea General, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
 - b. Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - c. Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.
4. La vigilancia, **sin excepción**, prohibirá la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio del citófonos con el propietario o residente, **la vigilancia en estos casos no está autorizada para acompañarlos o escoltarlos hasta la vivienda a visitar.**
5. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto del personal doméstico de limpieza que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario o inquilino para que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.
6. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar al Conjunto a pie, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes.
7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Conjunto.
8. Por razones de seguridad, la vigilancia debe notificar a los propietarios por citófonos sobre el servicio de taxi solicitado el cual debe ser tomado o abordado fuera del conjunto, la vigilancia solo autorizara el ingreso de taxis al conjunto para eventos o casos de fuerza mayor (Mujeres

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

embarazadas, adultos mayores, residentes con algún grado de discapacidad o en convalecencia); **y el propietario o residente se hace totalmente responsable de lo que suceda durante su ingreso.**

9. En caso de apartamento en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.
10. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas en el horario: lunes a viernes de 8a.m hasta las 5p.m y los sábados de 8a.m a 12 MD, y cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:
 - Nombre de la compañía.
 - Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
 - Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
 - Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
 - Hora de entrada y salida.
11. Para la carga y descarga de las mudanzas la compañía responsable deberá ubicarse en el lugar más cercano posible a la entrada del conjunto. Se deberá colocar la señalización necesaria para evitar posibles obstrucciones y daños a vehículos y personas. El propietario será el responsable por los posibles daños o perjuicios que se pudieren generar con ocasión de la mudanza.
12. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén diligenciadas por escrito, autorizados por la administración o propietario y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 MD. Los días domingos y festivos no se dejará entrar al Conjunto personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente.
13. No permitir el préstamo de parqueaderos comunes a personas que no sean residentes, propietarios o arrendatarios y que ostentando esta condición no tengan parqueadero asignado.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

14. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido particulares o de vehículos en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.
15. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto (velocidad máxima 5 km/h).
16. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven/aspiren y realicen trabajos de mantenimiento a los vehículos. Hará saber que queda totalmente prohibido que los visitantes, residentes ya sean propietarios o arrendatarios laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.
17. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por citófono o por escrito, por el propietario o arrendatario de la unidad privada a la cual se dirige. No se podrán dar autorizaciones telefónicamente y el servicio de parqueadero de visitantes no tendrá costo por el lapso de 3 horas, después de este tiempo generara un cobro de \$6.000.00 pesos como aporte a mantenimiento de adoquines.
18. El personal de vigilancia, revisará a la entrada y salida los vehículos de visitantes junto con el baúl, todos los días a la semana, al igual que a las empleadas de servicio doméstico.
19. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos demarcados para visitantes. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente.
20. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto a camiones o vehículos que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización escrita de la Administración. Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).
21. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

22. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y no se suministrará información y/o grabaciones a residentes, ni visitantes como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación.
23. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de éste último por citófono.
24. El allanamiento solo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la a autoridad competente. En este caso se deberá si es posible verificar la autenticidad del allanamiento.
25. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleadas del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través del citófono de los propietarios o tenedores de la unidad y se registrara en el libro.
26. Los propietarios o arrendatarios de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.
27. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.
28. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios o arrendatarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o arrendatarios, cuidar vehículos estacionados en los parqueaderos o por fuera del conjunto.
29. El personal de vigilancia y recepción están autorizados para: confirmar la salida de los niños menores de 14 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores; llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
30. La vigilancia no permitirá colocar avisos en la portería, ni en las áreas comunes sin la autorización del administrador.
31. La vigilancia no permitirá la salida del vehículo que no sea conducido por su dueño, sin la autorización personal o escrita del residente.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

32. La vigilancia debe permanecer con el uniforme de dotación y buena presentación personal.
33. La vigilancia debe mantener aseada y bien presentada la portería. Se permite el radio a bajo volumen para no molestar a los residentes.
34. La vigilancia debe recibir, clasificar y entregar la correspondencia a los residentes, en el momento de entrada o cuando lo soliciten.
35. **Cuando una persona esté obrando en contra de este reglamento, informarle de buena manera del hecho, si persiste la anomalía, dar aviso al administrador.**
36. Rondar por las zonas del conjunto que presenten un mayor riesgo de acuerdo al estudio de seguridad realizado por la empresa.
37. La vigilancia no debe permitir el ingreso de rutas escolares, laborales, etc. En casos excepcionales que lo ameriten como por ejemplo: niños especiales, personas discapacitadas, mujeres embarazadas y en caso de lluvias; dejando por sentado en la minuta el ingreso del vehículo y persona que lo autoriza, Haciéndose este responsable de los daños o accidentes que este pueda ocasionar.
38. La vigilancia debe velar que las motocicletas de los residentes propietarios, arrendatarios y visitantes sean estacionadas en el área demarcada y destinada para este.
39. No recibir prolongadas visitas por parte de residentes y visitantes en el área de recepción y en las áreas comunes del Conjunto Residencial.
40. Permitir el ingreso de vehículos de emergencia, ambulancias, bomberos, carros de oxígeno, vehículos militares y de la fuerza pública en los casos que sea necesario y en cumplimiento de los protocolos establecidos.

PARÁGRAFO 1º: Prohibido el parqueo de taxis, moto-taxis, vicitaxis y carros particulares en la entrada del conjunto o zonas aledañas.

PARÁGRAFO 2º: Los visitantes que lleguen en vehículo de servicio público, deben ingresar de forma peatonal al conjunto con el fin de realizar su registro.

El incumplimiento a estas normas causara sanciones o cambio de guarda de seguridad según sea el caso.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

CAPITULO XI: REUNIONES SOCIALES

ARTÍCULO 34: Las reuniones sociales que celebren los residentes del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. en el salón social principal, deberán enmarcarse dentro de los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás copropietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones:

Los propietarios que se encuentren en mora de más un (1) día de mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las zonas tales como: salón social principal, gimnasio y parqueaderos comunales o de visitantes. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud y pago al día.

ARTÍCULO 35: El salón social principal podrá ser prestado a cualquier residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con quince (15) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad. Previa autorización de la Administración y entregado bajo inventario, debe cancelar mediante consignación al banco señalado por la administración, la suma asignada con siete (7) días antes de su evento.

1. Los valores a cancelar por el préstamo de los salones sociales serán los siguientes:

SALON SOCIAL	CUOTA MANTENIMIENTO DEL PRESTAMO
Principal	70% de una cuota de Administración

2. Si por cualquier motivo no se pudiese efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo -siete (7) días antes a la fecha del

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

mismo, con el fin de avisar a los demás propietarios, arrendatarios o tenedores sobre la disponibilidad del salón; En caso de no hacer uso del área, o de no asignarse a otra persona, la administración solo devolverá el 50% del valor total de la cuota de mantenimiento o pago de derecho a uso.

3. Los solicitantes deberán constituir un depósito siete (7) días antes del evento por un valor equivalente al **80% de una cuota de administración**. Finalizada la reunión, la administración comprobará los daños causados, y de existir procederá a realizar los descuentos, sin perjuicio que los daños excedan los valores del depósito, en cuyo caso se procederán a facturar conjuntamente con las expensas comunes de administración.
4. Para recibir el salón social, el propietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
5. El horario de uso del salón social será el siguiente: de lunes a jueves de 1:00pm a 9:00 pm y viernes, sábados y domingos siempre y cuando el lunes siguiente sea festivo en un horario de 1:00 p.m. a 1:00 a.m.
6. El salón social, deberá ser entregado de la misma manera como fueron recibido, es decir, con base en el inventario máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una **multa equivalente al 80% de una cuota de administración**. Si al entregar el Salón Social, no se encontrare el administrador el propietario deberá hacer firmar una constancia por el portero, rondero o corredor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.
7. El volumen utilizado será el que establece “La Secretaría Distrital del Ambiente o la institución que haga sus veces, es decir, 45 decibeles en horas de la noche y 65 decibeles en el día. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibels producidos cuando una situación así lo amerite.
8. El propietario o arrendatario debe guiar a los invitados a cualquier otra zona del Conjunto diferente al Salón Social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
9. El propietario o arrendatario a cualquier título serán solidariamente responsables por los daños causados a las zonas comunes o privadas en desarrollo de la reunión.
10. El propietario o arrendatario debe entregar el listado de invitados al administrador con copia al personal de vigilancia. En caso de

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

modificaciones, el propietario o arrendatario anfitrión de la reunión deberá prestar constancia previa y por escrito sobre los datos del nuevo invitado.

11. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión inmediata de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente reglamento. No habrá lugar a reembolsos.
12. Ante la inobservancia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del conjunto, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.
13. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, parqueaderos, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea General o eventos programados por el comité de convivencia, consejo de administración o administración de carácter general y de integración sana y pacífica convivencia.

PARÁGRAFO 1º: Los residentes podrán realizar solicitud de préstamo para reuniones de terceros del Conjunto Residencial hasta en primer grado de consanguinidad. Queda expresamente prohibido realizar solicitudes en beneficio de terceros, sin perjuicio de lo anteriormente permitido.

PARÁGRAFO 2º: No se podrán realizar solicitudes adicionales mientras exista una solicitud de préstamo vigente.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros préstamos al residente que las haya infringido.

SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LAS ZONAS SOCIALES

ARTÍCULO 36: Las sanciones para este tipo de incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso de las zonas sociales hasta por tres (3) meses.
3. Multa determinada por el Consejo de Administración atendiendo la gravedad del hecho y sus circunstancias.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

4. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la Ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPITULO XII: REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO

ARTÍCULO 37: De acuerdo al artículo 18 de la Ley 675 de 2001, obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

ARTÍCULO 38: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados 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 normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ARTÍCULO 39: Por lo anterior está prohibido, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente manual de convivencia, y lo establecido por el Código Nacional de Policía, perturbar la tranquilidad de los ocupantes o residentes del conjunto con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, televisores, teatros, video juegos, radios y/o instalar discotecas; están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

PARAGRAFO: En los casos que se incumpla, no se respete y se genere alto volumen superiores a los decibeles establecidos por el La Secretaria Distrital

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

Del Ambiente en los equipos antes mencionados se causará un llamado de atención por escrito si reincide se le aplicara una multa correspondiente al valor de una cuota (1) de administración y de persistir sucesivamente hasta 10 expensas comunes ordinarias de administración vigentes a la fecha de imposición de la multa de acuerdo a la ley 675 de 2001..

CAPITULO XIII: REPARACIONES LOCATIVAS.

ARTÍCULO 40: Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra si las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas del mismo.

ARTÍCULO 41: Previo concepto favorable de la Administración, especificando el tipo de obra que va a realizar y autorización escrita de la Administración, presentar licencia de remodelación si fuere el caso. La Administración pondera la necesidad de exigir un depósito y su valor que podrá oscilar entre dos (2) y diez (10) cuotas de administración, que será reembolsado una vez terminada la obra, previa revisión de las áreas comunes transitadas por trabajadores de la misma. Sin el respectivo depósito no podrán adelantar mantenimientos, reparaciones o remodelaciones de las diferentes unidades privadas. En caso de que los daños o perjuicios generados superen los establecidos en el depósito, el propietario o residente deberá cancelar la diferencia, la cual será cargada a las facturas de cobro de expensas comunes de administración.

ARTÍCULO 42: Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 08:00 am a 12:00 pm y de 2:00 a 05:00 pm, y sábados de 8:00 am a 12:00 pm, quedando expresamente prohibido adelantar obras de remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Las zonas comunes del Conjunto deberán quedar en perfecto estado de

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

limpieza, así mismo deberá instruirse al obrero para que no arroje los desechos en el shut de basuras, por las ventanas ni por los sifones u otro tipo de instalaciones. Una vez finalizada la obra, la Administración comprobará los daños causados. En caso de que haya daños se procederá a realizar los descuentos del depósito establecido.

ARTÍCULO 43: El ingreso y salida de materiales de construcción se hará únicamente por la entrada principal. Queda expresamente restringido el acceso a vehículos grandes para la realización de este tipo de trabajos.

ARTÍCULO 44: Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del residente que adelanta la obra, en cumplimiento de las normas ambientales establecidas por el Distrito, y en coordinación con las empresas autorizadas para manejar ese tipo de residuos.

ARTÍCULO 45: La instalación de **sistemas de refrigeración-, calefacción o calentadores de agua** (aires acondicionados, calentadores o unidades calefactoras) será limitada al área determinada para esta, ya sea de ventana o tipo mini Split, el cual no debe dañar la estructura externa, la fachada o pared para la instalación del sistema externo. Este no debe mostrar cableado, tuberías o desagües que den mal aspecto o afecten a los vecinos con ruidos o goteras.

CAPITULO XIV: ZONAS COMUNES

ARTÍCULO 46: Del proceder en las zonas comunes:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines, autos y motos en parqueaderos, salón social, gimnasio entre otros.
2. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes, como son las zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 10 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

5. La Administración asumirá los arreglos y mantenimiento de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.

CAPITULO XV: DE LOS BIENES DE USO COMUN.

Los propietarios de unidades privadas y sus arrendatarios a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

ARTÍCULO 47: Obligaciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
4. Recoger los excrementos que su mascota deja en los jardines y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y bozal en caso de que se requieran las dos herramientas de acuerdo al código nacional de policía.
5. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.

ARTÍCULO 48: Prohibiciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Utilizar las escaleras como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea General.
3. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en la fachada del Conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o del Administrador.
4. Tener dentro del Conjunto animales que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
6. Abrir los registros de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos para realizar extensiones o cambios al sistema eléctrico y de citófonos.
7. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal.
8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPITULO XVI: ASEO AREAS COMUNES.

ARTÍCULO 49: Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en pasillos, escaleras y zonas comunes del conjunto.
3. Arrojar basuras por las ventanas de los apartamentos, colillas de cigarrillos, papeles, pañales y demás desechos, o utilizar las zonas comunales públicas o privadas como "sanitario" de sus mascotas.

PARÁGRAFO: Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

CAPITULO XVII: USO DE LAS VENTANAS DE LOS APARTAMENTOS.

ARTÍCULO 50: Siendo otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético, por esa razón se exigirá y queda prohibido:

1. No se podrá colgar ropas, sábanas, tapetes, utensilios de aseo u otros elementos, en las ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en las ventanas.
2. Conductas y actos indecorosos a través en las ventanas, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
3. Colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles, puertas de acceso al Conjunto o en las carteleras comunes sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la o venta.
4. No se podrá estacionar o colgar en las ventanas de los apartamentos bicicletas, patinetas, triciclos, etc.

PARÁGRAFO: En los casos que se incumpla el correcto uso de las ventanas con el segundo llamado de atención por escrito, causara una multa del 100% del valor de la cuota de la administración y máximo 10 cuotas de administración de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001.

CAPITULO XVIII: TRASTEOS Y MUDANZAS

ARTÍCULO 51: Se deberá enviar carta a la Administración con un mínimo de cinco (5) días de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha y hora en que lo va a realizar; la duración del mismo, el número de la unidad privada, el detalle del trasteo y el nombre de la persona que coordinará la realización del mismo. Deberá adjuntar para dicho permiso **un depósito equivalente al 100% de una cuota de administración** dinero en efectivo que será reembolsable, previa verificación por parte del Administrador y del personal de seguridad de posibles daños en zonas comunes por acción de la mudanza, dentro de los cinco (5) días siguientes a la finalización de la mudanza. El horario del trasteo será de 8:00 a.m. a 5:00

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

p.m. De lunes a viernes y los Sábados de 8:00 a.m. a 12:00 MD. Exceptuando o quedando prohibidos los días domingos y festivos sin excepción.

PARÁGRAFO 1º: Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la Administración, pagos extraordinarios y/o multas no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tengan su paz y salvo.

PARÁGRAFO 2º: Para ser retirado del Conjunto todo electrodoméstico o enser deberá tener autorización previa del dueño (se demuestra con la factura original del propietario) o titular del contrato de arrendamiento en los casos que no exista o no se demuestre la propiedad del bien.

CAPITULO XIX: MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS

ARTÍCULO 52: Todos los residentes podrán eliminar sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:

1. Utilizar las bolsas plásticas debidamente anudadas, cuyo tamaño no obstruya el shut de basuras.
2. No deberá arrojarse en el cuarto de basuras o en los shut de basuras colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien Cerradas; tampoco, deberá sacudirse las bolsas de las aspiradoras en los shut de basuras y/o el cuarto de basuras.
3. No arrojar al cuarto o shut de basuras materiales como vidrio, escombros o sustancias corrosivas, que puedan obstruirlo o causarle deterioro. o causar un accidente al personal que manipula los residuos.
4. Las basuras o residuos no podrán depositarse en los hall, ni en zonas comunes, parqueaderos etc., diferentes al cuarto para tal fin.
5. Los residentes depositaran en el cuarto de basuras, bolsas que contengan vidrio debidamente rotuladas, las bolsas de gran tamaño y cartones

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

grandes previamente plegados. En caso de no caber por la ventanilla, se debe ingresar por la puerta del shut y no dejarla fuera de este.

6. Está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles ni ninguna clase de objetos o desperdicios, por las ventanas y balcones de las unidades privadas, a los patios y hall de uso común del Conjunto.

CAPITULO XX: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPERFACIENTES O SUSTANCIAS SICOTROPICAS

ARTÍCULO 53: El consumo de estas sustancias es perjudicial para la salud, por tal razón queda rotundamente prohibido el consumo de tabaco, bebidas embriagantes, estupefacientes o sustancias psicotrópicas en las zonas o bienes de uso común del Conjunto.

CAPITULO XXI: VISTANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ARTÍCULO 54: Sin excepción, el ingreso de visitantes y de los domiciliarios que entreguen los pedidos a domicilio, serán autorizados por la portería previa autorización por citófono del propietario o residente del inmueble, quien quedara bajo su responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

1. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento de identidad valido con foto en portería (Ej. Licencia de conducción, cedula de ciudadanía, cedula de extranjería, pasaporte). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
2. Se prohíbe el ingreso al parqueadero comunal de visitantes, a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilios.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

3. Queda prohibido la fijación y distribución o difusión de propaganda, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Excepto los carteles de arriendo y venta.
4. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.
5. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza.

CAPITULO XXII: MASCOTAS

ARTÍCULO 55: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional 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 interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las normas legales y de policía pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H. está limitada a las siguientes condiciones:

1. Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.
2. Se prohíbe el tránsito solitario por pasillos, escalares y demás zonas comunes de las mascotas; siempre deben estar acompañados de su dueño.
3. La salida de las mascotas deberá ser por la recepción, cumpliendo con los requisitos de collar y/o bozal, dependiendo de la raza.
4. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledañas al conjunto.
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 y de repetirse

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

esta situación se hará acreedor a una sanción económica equivalente a una (1) expensa común sopeña de lo establecido en la ley 675 de 2001.

6. La salida del animal a las áreas comunes deberá ser siempre con bozal y correa, dependiendo de la peligrosidad de la raza y andar en el Conjunto con una persona mayor a su cargo.
7. Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos frecuentes y continuos, la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes.
8. Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.
9. Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.
10. No mantener animales que por su raza o naturaleza impliquen peligro o molestias para los vecinos, los que se encuentren permitidos, deberán serlo con las debidas condiciones de higiene (vacunas al día) y seguridad (bozal, collar)
11. En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la ley 746 del 19 de julio de 2002 y las normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar del animal.
12. Se prohíbe expresamente dado su alto nivel de peligrosidad la tenencia de ejemplares de las razas: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Pitt Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, De Presa Canario, Rottweiler y Tosa Japonés, sus cruces o híbridos.
13. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
14. Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros. El dueño deberá llevar su mascota hasta un área aledaña al Conjunto donde el cuidador lo recibirá.
15. Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del Conjunto.

PARÁGRAFO: Se prohíbe el ingreso de visitantes con mascotas.

NOTA COMPLEMENTARIA: Para mayor entendimiento a este punto se anexa parte de la LEY 746 de julio de 2002 que reglamenta definitivamente la

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

tenencia y manejo de mascotas y del código nacional de policía los cuales establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley, puede ser denunciado, al CAI más cercano. La Policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

CAPITULO XXIII: PARQUEADEROS

REGLAS GENERALES

ARTÍCULO 56: Las áreas comunes destinadas para parqueaderos son de carácter comunal y privado y se encuentra destinado exclusivamente para la totalidad de los residentes del Conjunto Residencial, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos. Ningún propietario o arrendatario podrá proclamar dominio o exclusividad para su uso y goce sobre los parqueaderos comunales. El Conjunto Residencial dispone de (20) parqueaderos privados, (28) parqueaderos comunales, (8) parqueaderos para visitantes y (2) parqueaderos para discapacitados. El horario del servicio de parqueadero para los residentes será de veinticuatro (24) horas.

1. Todos los vehículos y motos deben ser registrados ante la Administración de forma previa a su ingreso.
2. Los residentes solo podrán registrar un (1) automóvil y una (1) motocicleta por unidad privada para participar del uso de los parqueaderos comunales.
3. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado por el administrador.
4. El incumplimiento del pago de las cuotas de administración ordinaria o extraordinaria, intereses de mora, sanciones y otros, tendrá por consecuencia la pérdida del derecho a uso de los parqueaderos comunales, el cual se hará exigible en el momento en que se incumpla el pago de dos (2) cuotas vigentes de administración.
5. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos o motos deberá ser reportado inmediatamente a la

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

6. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros, lo cual es prohibido.
7. Se permitirá el ingreso al Conjunto Residencial Alameda 181 P.H., de los vehículos de las empresas de servicios públicos únicamente cuando vengan en ejercicio de sus funciones y que los empleados sean previamente identificados.
8. Los carros o motos deben ser parqueados dentro de las líneas o áreas demarcadas para tal fin y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional, para facilitar la salida en caso de emergencia.
9. La velocidad máxima permitida dentro del Conjunto Residencial es de 05 km/h.
10. Se debe permitir la requisa de los vehículos que ingresen o salgan por parte del cuerpo de vigilancia y seguridad del Conjunto Residencial.
11. Se permite el ingreso de taxis para recoger y dejar personas con limitaciones físicas, adultos mayores, residentes con mercado, señoras(es) con bebés y personas en delicado estado de salud, siempre y cuando se informe de manera clara al portero de turno; dicho ingreso no requiere la autorización de la Administración.

PARÁGRAFO 1º: Se permitirá el ingreso de taxis y de vehículos de transporte escolar cuando las condiciones climáticas o de seguridad lo ameriten.

REQUISITOS

ARTÍCULO 57: Para que un residente puede acceder al uso de los parqueaderos comunales del Conjunto Residencial y adquirir la tarjeta vehicular para la entrada y salida del vehículo debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Diligenciar el formulario en la administración para el registro del vehículo.
2. Diligenciar acta de compromiso del cumplimiento de las normas del parqueadero comunal.
3. Estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración.
4. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario del vehículo.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

5. Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
6. Fotocopia del Seguro Obligatorio (SOAT).
7. Ser residente del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H.
8. Si es arrendatario debe anexar copia del contrato de arrendamiento para verificar si el propietario arrendo sí o no con parqueadero, de no ser así el propietario deberá autorizar por escrito a la administración la autorización dada a su arrendatario para que este participe en el sorteo de asignación de parqueadero comunal.

FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 58: El acceso y egreso al Conjunto Residencial es en sentido contrario, siendo el **ingreso** por la izquierda, y la **salida** por la derecha (Diseñado para mantener cercanía del conductor a la torre de lector de tarjetas). **1)** Para ingresar o salir, el conductor de carro debe detener el vehículo de manera que pueda pasar la tarjeta por el lector instalado. **2)** Debe esperar a que la puerta se abra en su totalidad. **3)** Una vez abierta la puerta, debe avanzar a una velocidad prudente sin detenerse en el carril, ya que la puerta se cierra en **treinta (30) segundos automáticamente**.

El sistema está cronometrado por lo que es responsabilidad del conductor pasar por la puerta sin generar daños a la misma. Al salir o entrar la tarjeta se bloquea automáticamente por el sistema, por lo tanto no es posible usar la tarjeta para ingresar o sacar otro vehículo por segunda vez. La activación de la tarjeta es sistemática, en caso de no haber cancelado la cuota de administración y estar al día, su tarjeta será bloqueada automáticamente. Después de cancelada la cuota y estar al día su tarjeta será activada. Esta desactivación se hará con previo aviso de 7 días por parte de la administración.

PARÁGRAFO: En caso de pérdida de la tarjeta, el usuario del parqueadero deberá colocar en conocimiento de la administración para efectuar su desactivación inmediata. Es su deber también cancelar el valor de la misma en efectivo en las oficinas de la administración y esperar su reposición. Si el residente portador de la tarjeta se niega a cancelar esta tarjeta, el valor será facturado junto con las cuotas de la administración.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

PARQUEADEROS PARA VISITANTES:

ARTÍCULO 59:: Los visitantes del Conjunto Residencial que ingresen en vehículos tendrán un horario estipulado por la Administración. Para ~~de~~ ingresar al Conjunto Residencial, el conductor del vehículo visitante debe bajarse y dirigirse a la recepción para ser autorizados por el propietario y/o arrendatario. Luego de ser registrado el nombre del visitante, su número de cedula, lugar de destino, nombre de la persona que autoriza e información del vehículo. Los visitantes deberán cumplir adicionalmente con las siguientes reglas:

1. Cumplir con las normas y precauciones establecidas para el acceso de vehículos y la circulación dentro del Conjunto Residencial. Sin perjuicio de las advertencias de los porteros, es responsabilidad del propietario y/o arrendatario que recibe la visita comunicar sobre los procedimientos para ingresar al Conjunto Residencial.
2. Parquear exclusivamente en las zonas de parqueos destinadas para visitantes.
3. El uso del parqueadero no debe superar el tiempo mayor a las tres (3) horas, al superar este tiempo deberá realizar un aporte para el mantenimiento de adoquines por valor de 6.000.00 pesos, en el día de 6:00A.M a 9:00 P.M., después de las 9:00 P.M. se considera pernoctación y deberá cancelar otro aporte de \$6.000.00. Si el visitante va superar el tiempo de gracia de tres (3) horas, el propietario y/o arrendatario debe autorizar a la portería la permanencia del vehiculo, ya que el aporte se facturara automáticamente con la administracion del apartamento.:

PARÁGRAFO: Ningún vehículo de visitante podrá permanecer una noche o más de un día dentro del Conjunto Residencial, a excepción de los autorizados por la Administración.

PROHIBICIONES:

ARTÍCULO 60: Se establecen las siguientes:

1. El uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios y/o arrendatarios.
2. Usar los parqueaderos para lavar los vehículos, o someterlos a reparaciones mecánicas. Solo se podrán efectuar reparaciones

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

mecánicas mínimas, tales como cambio de una llanta o la carga de la batería del vehículo.

3. Ingresar sin autorización al Conjunto Residencial, o sin cumplir los protocolos establecidos para propietarios, arrendatarios y visitantes.
4. Permitir el ingreso o salida de un vehículo distinto al registrado y/o asignado a la tarjeta.
5. Registrar vehículos que no pertenezcan a propietarios y/o residentes del Conjunto residencial, en ningún caso está permitido que un propietario o residente que no tenga vehículo, ceda el derecho a uso a otros propietarios y/o residentes que tengan más de un vehículo.
6. Conducir los automotores sin el correspondiente silenciador, generar ruido y molestia con sirenas, alarmas o similares.
7. Superar la velocidad máxima permitida de 05 km/h.
8. Mantener vehículos abandonados o varados dentro del Conjunto Residencial, y en especial que presenten fugas de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que se atenten contra el aseo y presentación de las áreas comunes entre otras.
9. Queda prohibido el uso del parqueadero de visitantes diaria y permanente por un mismo conductor y vehículo, pues es evidente que no se trata de un visitante ocasional.
10. Abandonar el vehículo por más de un mes en el área de parqueo de las áreas comunes.
11. No parquear de forma adecuada en el área común destinada como parqueadero comunal o de visitante.

ESTO SI SE PIENSA IMPLEMENTAR DE LO CONTRARIO SE ELIMINA

CAPITULO XXIV: SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO PEATONAL

ARTÍCULO 61: El sistema de control de acceso peatonal se implementó para tener el control de todo el personal que transita en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 P.H. asegurando el paso de personas que cuentan con un libre tránsito y restringiendo el paso de personas no autorizadas en áreas específicas.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

USO DEL SISTEMA DE ACCESO PEATONAL

ARTÍCULO 62: Las soluciones para control de acceso peatonal son muy variadas dependiendo las necesidades del conjunto, en esta situación la entrada y salida del conjunto se realizará por una sola puerta, el residente debe poner la tarjeta (RFID) de forma vertical en el dispositivo que se encuentra en la entrada (lobby) , cuando esta tarjeta sea leída y el software le da el acceso, el residente debe pulsar la puerta hacia afuera, en este momento en el software se registra la hora de ingreso del residente; cuando un propietario y/o arrendatario deciden salir deben colocar la misma tarjeta de forma vertical en el dispositivo “esclavo” y este realiza la apertura de salida, con un cambio color de verde a rojo.

BENEFICIOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL CONTROL DE ACCESOS PEATONALES

ARTÍCULO 63:

1. Incrementar la seguridad del edificio, teniendo la certeza que únicamente ingresan personas autorizadas.
2. Agilidad en los tiempos de entrada y salida ya que el personal autorizado esta previamente registrado en las bases de datos y no se tiene que hacer un registro completo diario.
3. Mayor control y gestión de todo el personal, trabajadores y visitantes.
4. Integración con todos los sistemas de seguridad para lograr una gestión más eficiente de todo el edificio.

PASOS PARA LA ENTREGA DE TARJETAS

ARTÍCULO 62: La administración determinó la entrega de dos tarjetas (RFID) por apartamento, donde el residente decidirá a quien de la familia se la entregara para su uso. En dado caso que el residente decida adquirir una tarjeta adicional esta tendrá un costo de \$25.000, y deberá ser solicitada en la oficina de administración.

PARÁGRAFO: Si un residente extravía su tarjeta y decide adquirirla de nuevo tendrá un costo de \$25.000.

CAPITULO XXV: FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

ARTÍCULO 63: Los propietarios y arrendatarios se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto (ver Reglamento de Propiedad Horizontal).

ARTÍCULO 64: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 65: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 66: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo o fuera de este.

CAPITULO XXVI: USO DEL GIMNASIO

ARTÍCULO 67: El uso del Gimnasio y los equipos que hacen parte de esta tienen un costo de \$1.000.00 por persona por hora y es para uso de todo el grupo familiar.

PARÁGRAFO: El número de personas que se permiten por apartamento es de (2) dos personas por apartamento así: una (1) personas residentes y (1) personas visitantes. Es obligatorio que esté presente un (1) residente o propietario del conjunto con su invitado al momento de realizar el uso del Gimnasio.

HORARIOS

ARTÍCULO 68: El horario de uso de la zona de Gimnasio será de viernes a domingos de 05:00AM a 10:00PM **(Se habilitara Días festivos en igual horario).**

DISPOSICIONES ESPECIALES:

ARTÍCULO 70: Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el Reglamento de Uso del Gimnasio antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento: **PARÁGRAFO:** El

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

no cumplimiento de estas normas podrá tener por sanción la pérdida de ingreso al Gimnasio por el tiempo que establezca el Consejo de Administración.

CAPITULO XXVII: SOBRE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 71: Considerando que este Manual de Convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H., y **que la Asamblea General de Propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento**, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del debido proceso y siempre respetando el derecho a la defensa consagrado en la constitución nacional de Colombia.

PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 72: PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

1. Luego de tener conocimiento de la presunta infracción o denuncia escrita, la Administración comprobará la ocurrencia de los hechos y dará traslado al Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración tendrá cinco (5) días hábiles para comunicar al presunto infractor sobre las posibles infracciones cometidas, y le otorgarán un término de diez (10) días hábiles para presentar sus descargos y defensa sobre los hechos imputados.
3. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
4. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo de Administración dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo de Administración por mayoría simple.

PARÁGRAFO: Los residentes que denuncien infracciones deberán presentarlas por escrito y acompañada de las pruebas correspondientes.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

Solo se recibirá denuncia sin prueba en los casos en que la Administración tenga facilidades de comprobar los hechos.

GENERALIDADES DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 73: Se tendrán presentes las siguientes:

1. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración.
2. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del Administrador al propietario.
3. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
4. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración o el comité de convivencia.
5. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.
6. Cuando no exista la comunicación de respeto entre el administrador y el consejo de administrador, la asamblea general de propietarios nombrará 2 o 3 propietarios como **veedores** para comunicación entre ellos.

PARÁGRAFO 1º: Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

PARÁGRAFO 2º: El acta que impone la sanción, una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, este podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado en el artículo 194 del Código de Comercio, dentro del mes siguiente a la a fecha de la notificación de la respectiva sanción.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA

ARTÍCULO 74: Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del edificio, respetando el derecho a la privacidad.

CADUCIDAD

ARTÍCULO 75: La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir del momento que se tuvo conocimiento de la ocurrencia del hecho.

JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA

ARTÍCULO 76: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

INHABILIDADES PARA A SER ELEGIDO

ARTÍCULO 77: No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de ellas causales de indignidad. Siempre y cuando esté cumpliendo con el reglamento en el último año podrá participar en alguno de los comités citados.

AMIGABLE COMPONEDOR

ARTÍCULO 78: El Comité de Convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la Administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181 NIT. 900.399.847-2 CALLE 181 No. 18 B - 82 Propiedad Horizontal
	MANUAL DE CONVIVENCIA Versión 2.0

MODIFICACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 79: El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea General de Propietarios convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título del Conjunto Residencial Alameda 181 P.H.

CAPITULO XXVIII: DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 80: APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente manual fue aprobado en la ciudad de Bogotá D.C., por el consejo de administración el día 02 del mes de Marzo de 2019 y en la sesión de la Asamblea General ordinaria que inició el día 24 de marzo de 2019, este Reglamento hace parte integral del Acta.

Comuníquese y cúmplase.

TATIANA GRAJALES
Presidente del Consejo de Admón.

SANTY ROMAN LOPEZ
Vicepresidente Consejo Admón.

MARLON MORENO
Tesorero Consejo de Admón.

CLARA RODRIGUEZ
Vocal Consejo De Admón.

PAOLA PARRA
Secretaría Consejo De Admón.

JAIME DURAN MARTINEZ
Revisor Fiscal

ALEXANDER AGUDELO RESTREPO
Representante Legal Administrador