

PARQUE
CENTRAL DE
OCCIDENTE



2021

Manual de Convivencia





REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 1

CONSEJO DE ADMINISTRACION

2020

Contenido

INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN.....	4
TITULO I PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	5
DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO.....	7
TITULO II DEBERES DE COPROPIETARIOS	7
TITULO III.....	11
DERECHOS DE COPROPIETARIOS.....	11
TITULO IV FALTAS Y SANCIONES CONTRA LA CONVIVENCIA Y SU PROCEDIMIENTO	13
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.....	15
CAPÍTULO IV.....	27
MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERIA.....	27
MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	36
ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS	38
DEL USO DE LOS ASCENSORES.....	40
DE LOS PARQUEADEROS	41
TITULO VII	43
PARQUEADERO DE MOTOS	43
DEL USO DEL GIMNASIO	44
DEL PARQUE INFANTIL.....	45
DE LAS NORMAS DE CONDUCTA Y SEGURIDAD PARA LOS MENORES DE EDAD.....	46
CAPÍTULO X.....	47
MUDANZAS	47
CAPÍTULO XIX.....	48
MASCOTAS.....	48
CAPÍTULO XI.....	50
DE LAS RESPONSABILIDADES DEBERES Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	50
CAPÍTULO XII	50
DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN	50
TITULO PRIMERO	51



TITULO SEGUNDO	52
CAPÍTULO XIV	54
DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS.....	54

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN

ARTÍCULO 1: OBJETO Y ALCANCE.

El presente tiene como objeto propender la convivencia en la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 de la que se exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Tanto los derechos como los deberes pueden conocerse en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y en el presente Manual de Convivencia en la Ley 675 de 2001 y en el código nacional de policía y convivencia, que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, en el Consejo de Administración y en el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial.

Es un trabajo de cooperación de todos los propietarios, residentes, la Administración, vigilancia y demás personal de apoyo, velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

Cada propietario será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos y omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes, código de policía, reglamento de propiedad horizontal o del presente Manual de Convivencia.

ARTICULO 2: FUNDAMENTOS.

El Manual de Convivencia desarrolla los principios superiores con fundamento en la Constitución Política de Colombia, el Código Civil, el Código Nacional de Policía, en la Ley 675 del 3 de Agosto del año 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 y demás normas vigentes que hacen relación con los derechos y obligaciones individuales de las personas integradas a una comunidad sometida al Régimen de Propiedad



Horizontal, para aceptarlas como proposiciones de comportamiento obligatorio en este tipo de persona jurídica.

ARTÍCULO 3: DESTINATARIOS.

Este manual se aplicará a todas las personas en calidad de propietarios o sus delegados, residentes y/o sus dependientes, arrendatarios, visitantes, habitantes permanentes o transitorios, empleados, personas a su cargo, personas a su servicio y otros, dentro del área física del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1.

ARTÍCULO 4: OBLIGATORIEDAD.

La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones y/o deberes contenidas en este Manual y transmitidas a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales, comunicaciones electrónicas y/o escritas de parte de la Administración o del Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los destinatarios, residentes, visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será sancionada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente Manual.

PARAGRAFO Si de su incumplimiento se derivan hechos que afecten o hagan daño a la Copropiedad o a sus Residentes, serán responsables directos quienes las quebranten o sino las personas para quien se encuentran en el Conjunto.

PARAGRAFO Si de su incumplimiento se derivan hechos que afecten o hagan daño a la Copropiedad o a sus Residentes, serán responsables directos quienes las quebranten o sino las personas para quien se encuentran en el Conjunto.

ARTICULO 5: SOLUCIÓN PACIFICA DE LOS CONFLICTOS.

El Comité de Convivencia, el Consejo de Administración o el Administrador, dentro del grado de competencia que se señala en este Manual de Convivencia, procurarán la solución pacífica de los conflictos o conductas anormales que susciten entre los residentes o entre estos y la Administración. Cuando actúe la Administración como conciliadora, lo hará como amigable componedor en equidad en los términos de Ley.

TITULO I PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 6: PRINCIPIOS.

La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los copropietarios y residentes del Conjunto.

ARTÍCULO 7 PROCEDIMIENTO.

Este manual debe darse a conocer a todos los residentes y propietarios del conjunto lo cual garantizará igualdad de las condiciones en el cumplimiento de este, para ello la administración deberá:

- Publicar de manera permanente en la página web del conjunto el Manual de Convivencia vigente.
- Publicar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente etapa 1.
- Entregar a los residentes nuevos una carta de compromiso donde garantice la lectura del manual de convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás reglamentos del conjunto. Con el fin de que se acaten las normas que se rigen en el Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1.

ARTÍCULO 8: EJECUTORES.

Para cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1, habrá de acuerdo con la Ley 675 de 2001, una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de Copropietarios, del Consejo de Administración y lo plasmado en el presente Manual de Convivencia. La Administración en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 y por consiguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar artículos al Manual. El no cumplimiento de lo anterior por parte la Administración, hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley vigente.

CAPITULO II.

DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO

TITULO II DEBERES DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 9: DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS.

Los residentes actuarán con tolerancia y colaborarán con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento sano y por ello deben tener en cuenta que las siguientes disposiciones son para su observación y cumplimiento por parte de todos los que habitan en el Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1:

1. Los derechos, las obligaciones las prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes.
2. Cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia que se aplica para todos los propietarios arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad. Este manual debe estar publicado de manera permanente en la página Web del conjunto de manera que todo propietario tenga acceso al manual de convivencia y se dejará constancia escrita del compromiso de lectura y conocimiento 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 o quien haga sus veces.
3. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y Extraordinarias. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Cancelar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración aprobados por la Asamblea general y/o asambleas extraordinarias de propietarios, recursos necesarios para la administración, funcionamiento esencial, mantenimiento, conservación básica y reposición de los bienes comunes.
5. No proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física los entes directivos de la copropiedad, residentes y/o empleados directos o indirectos o cualquier persona dentro del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
6. No proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y/o empleados directos o indirectos o cualquier persona dentro del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. Mantener su unidad privada en condiciones de salubridad y seguridad que garanticen el bienestar de los demás residentes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
8. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de la vivienda particular, incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su propio descuido o el de las personas a su cargo.

9. Reparar inmediatamente las averías o daños en sus apartamentos, especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros o sean focos de insalubridad y/o inseguridad.
10. Dar uso a la destinación adecuada de la propiedad privada la cual es única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos bajo ningún concepto. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar mercancías peligrosas material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
11. Dar uso a la destinación adecuada de los parqueaderos los cuales están al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y deben ser utilizados para estacionamiento de automotores y no podrán destinarse para usos distintos, teniendo en cuenta que se debe tener un (1) vehículo familiar, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal que actualmente nos rige, o dos (2) motos por parqueadero de acuerdo a aprobación en asamblea ordinaria del año 2017. Por razones de seguridad no puede usarse el parqueadero como zona de comercio para compra y venta permanente de artículos como: vehículos, mercancías, etc. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE GRAVE).
12. Dar uso a la destinación adecuada de los depósitos que deben ser utilizados para el almacenamiento de elementos que no representen peligro para la integridad del conjunto o para la salud y seguridad de la comunidad, como son sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas, antihigiénicas entre otras, y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
13. El trato interpersonal debe ser conforme con las normas de urbanidad.
14. 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.
15. Los propietarios, arrendatarios, ocupantes de cada apartamento 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 uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás y de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
16. Es deber de los propietarios y residentes denunciar movimientos, conductas de personas sospechosas ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso y tomar las acciones pertinentes.
17. Hacerse responsables por los daños que cause a los bienes privados, comunes o de terceros dentro del conjunto; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, propietario, agencia de arrendamientos o quien haga sus veces y con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Manual. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes, privados o de terceros. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

18. Los propietarios serán responsables de las acciones de sus arrendatarios y/o residentes en el sentido de presentar una notoria mala conducta que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. Estas conductas deberán ser informadas por la administración para que se tomen las acciones pertinentes con el fin evitar que se sigan presentando. (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).
19. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios y residentes para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.
20. Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia.
21. Los propietarios y/o residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.
22. Mantener informada a la Administración acerca de cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su residente o arrendatario, y suministrar la información básica de residentes, propietarios, arrendatarios, incluyendo niños, adolescentes, adultos mayores y mascotas, requeridas para programar actividades, y campañas específicas dentro del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
23. Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infectocontagiosa (virus) conforme a las exigencias de las autoridades, esto si afecta a la comunidad en general. (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
24. Es deber de propietarios y residentes que en caso de presentarse una contingencia de salubridad pública o de orden público a nivel nacional, regional o local acatar las disposiciones y restricciones impuestas por la Presidencia, Entidades Estatales del orden nacional, regional o local como La Alcaldía Mayor de Bogotá, Alcaldía Local de Engativá, o las disposiciones internas impuestas por la administración (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
25. 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.
26. Permitir la entrada de dependientes de la Administración al área privada cuando se trate de realizar trabajo de interés común.
27. Cuidar prados y jardines del conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de estos.
28. No está permitido el acceso peatonal por los parqueaderos.
29. El ingreso en bicicleta debe hacerse por el ingreso vehicular, en caso de hacerlo por el acceso peatonal la persona debe entrar la bicicleta alzada para evitar ensuciar el piso de la recepción. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA LEVE).
30. Está prohibido jugar en áreas comunes como: recepción, jardines, escaleras, ascensores, parqueaderos y similares. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
31. Presentar sus sugerencias, peticiones, quejas o reclamos, las cuales deberán hacerse por escrito a la Administración o por medió de los canales habilitados para tal fin, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado so pena de ser rechazadas.

32. El realizar fraude o intento de fraude con entes del conjunto y/o directrices de la administración ya sea por parqueaderos, depósitos u otro evento generará sanción y la compulsión a la autoridad competente para que investigue del caso. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE A UNA FALTA EXTRA GRAVE).
33. Ingresar a la copropiedad o a las unidades por los sitios destinados para tal fin. No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir del Conjunto, e ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
34. El uso de la tarjeta de control o pin de acceso es obligatorio, su adquisición debe hacerse a través de la administración haciendo previamente el pago, en caso de extraviarse la tarjeta o pin de acceso, el propietario deberá instaurar el respectivo denuncia por pérdida y entregar copia a la Administración para realizar el correspondiente control de entrada y salida, para este caso el propietario y/o residente deberá asumir el costo de reposición. El no uso de este control de seguridad por más de 3 veces consecutivas dará lugar a una sanción (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
35. 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 y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas de este.
 3. Solicitar y obtener la autorización escrita del Administrador y del Consejo Administrador.
 4. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea extraordinaria de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.

ARTÍCULO 11: TRATO PREFERENCIAL.

Los adultos mayores, personas con discapacidad y los niños deberán ser tratados con especial consideración, procurándoles la asistencia que ellos requieran, conforme a la Ley y a las buenas costumbres.

ARTICULO 12: NIÑOS Y ADOLESCENTES.

No se permite que salgan solos del conjunto, los niños menores de 10 años, solamente con la autorización ESCRITA de los padres. En cualquier caso, será bajo la responsabilidad de los padres o adultos mayores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).

No se permite que conduzcan ningún tipo de vehículos en los parqueaderos dentro del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).

Por seguridad y bienestar en la convivencia de los residentes, no se permite que se practique cualquier deporte (Ciclismo, Patinaje, Fútbol, Monopatín, Patineta, etc.) o se realice cualquier tipo de juegos en los parqueaderos, pasillos de acceso a los interiores o apartamentos, escaleras de acceso a los interiores o a los diferentes pisos de los apartamentos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).

No se permite que los adolescentes efectúen reuniones de camping en los prados, en las zonas comunes del conjunto, parqueaderos con equipos de sonidos portátiles, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias prohibidas por la ley. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).

La reparación de los daños que ocasionen los niños o adolescentes en las áreas comunes o bienes de uso común les corresponde a los padres o adultos responsables.

No se permite dejar las patinetas, bicicletas, balones y ningún tipo de elementos en las áreas donde las personas transitan.

ARTICULO 13: CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES Y DE SUSTANCIAS SICOTRÓPICAS.

El consumo de estupefacientes y de sustancias psicotrópicas es nocivo para la salud y bienestar de los seres humanos y menoscaba los bienes económicos y culturales de la sociedad y por ende se prohíbe dentro del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 y en especial en sus áreas comunes y su reincidencia puede aplicar sanciones estipuladas en el código nacional de policía. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

ARTÍCULO 14: CONSUMO DE TABACO (CIGARRILLO).

El tabaco es nocivo para la salud del consumidor y de quienes se encuentran a su alrededor, por tanto, se prohíbe su consumo en las áreas comunes y en especial en las escaleras, pasillos y jardines de todas las torres del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

ARTICULO 15: AMBIENTE SANO.

Todos los residentes del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1, tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:

- a. Mantener en perfecto estado de limpieza los pasillos, escaleras, ascensores, jardines, zonas verdes de los alrededores del conjunto, recepción, gimnasio, salón comunal, parque y demás zonas comunes.
- b. Controlar la emisión de olores, ruidos producidos por los golpes, gritos y emisiones musicales.
- c. No ingresar al conjunto desechos peligrosos o tóxicos.

TITULO III DERECHOS DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 16: DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

1. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por si mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control.
2. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Manual, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresa 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.

3. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001, velando por la integridad y conservación de las mismas.
4. Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, gimnasio, salón social, etc. Cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.
5. Mediante solicitud previa, informar y ser escuchado por los entes administrativos y/o presentar solicitudes respetuosas ya sea por motivo de interés particular o común y recibir una pronta respuesta dentro de los términos legales vigentes.
6. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual de convivencia.
7. Solicitar a la administración la debida información contable, el informe del Revisor Fiscal, cuando así lo requiera, esta solicitud debe hacerse de manera escrita y recibir una pronta respuesta dentro de los términos legales vigentes.
8. Solicitar a los organismos de Administración la revisión de las conductas de los propietarios y/o residentes que vayan en contra de las normas establecidas en el presente Manual con el fin de que dichas conductas sean corregidas y/o sancionadas de ser necesario.
9. Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
10. Todo propietario tiene derecho a acceder al presente manual de manera física o digital el cual se encuentra disponible en la página web del conjunto. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de recibido. En el caso de requerir este reglamento de manera física, el propietario deberá hacer la solicitud escrita a la administración y pagar las expensas que cause este actuar de la administración, en caso contrario se entenderá que el propietario está conforme con la copia digital y se dará como enterado.
11. Ser tratado con respeto por parte del personal de Administración, consejo de Administración, comité de convivencia, personal de aseo, vigilancia y demás personal que preste algún servicio a la copropiedad.
12. Solicitar y recibir información por parte de la administración en relación al comportamiento de personas que pretendan tomar en arriendo su inmueble en calidad de residente y que previamente hayan residido en calidad de arrendatarios de otro inmueble al interior del conjunto.
13. Todo destinatario de aplicabilidad de este manual tiene derecho a que sus datos sean tratados conforme a la ley de protección de datos personales vigente y puesta en conocimiento a la comunidad.

TITULO IV FALTAS Y SANCIONES CONTRA LA CONVIVENCIA Y SU PROCEDIMIENTO

PARQUE
CENTRAL DE
OCCIDENTE
CIUDADELA

MANUAL DE CONVIVENCIA Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1

- 01**

El vecino, copropietario, arrendatario y visitante, tienen el papel fundamental de cumplir con el Reglamento, Manual de Convivencia del Conjunto y las Leyes vigentes.


- 02**

El Comité de Convivencia es el encargado de ayudar a solucionar los problemas a través de mecanismos como la negociación, la mediación.


- 03**

El Consejo de Administración, de acuerdo a las pruebas, imponen las sanciones, siguiendo el debido proceso y el Manual de Convivencia de la copropiedad, sanción que será notificada por la Administración del Conjunto.







MULTA


- 04**

Todos estamos en la obligación de entender que no vivimos solos y que no podemos hacer todo lo que queramos y nos divierta, porque con ello podemos molestar a otros. En ese sentido, nuestra tarea fundamental es limitar nuestros comportamientos, para hacer que todos podamos tener una buena convivencia.







**RESOLUCIÓN DEL CONFLICTO CONJUNTO PARQUE
CENTRAL DE OCCIDENTE 1**

		
		
<p>RESOLUCIÓN DEL CONFLICTO</p> <p>El conflicto se genera cuando existe un vecino que realiza fiestas a altas horas de la noche y su comportamiento afecta las horas de descanso de los demás residentes.</p> <p style="text-align: center;">* * *</p>	<p>GESTIÓN DEL CONFLICTO</p> <p>Lo que debe hacer el Administrador (a), es dejar constancia con la Empresa de Seguridad, personal de turno, llamando la atención y haciendo la anotación en el libro de registro y si persiste, citarlo al Comité de Convivencia para ejercer su derecho a la defensa y debido proceso, para evitar futuras molestias a los demás residentes.</p>	<p>TRANSFORMACIÓN DEL CONFLICTO</p> <p>Esta situación puede presentarse en cualquier momento y ante ello, es posible que el Administrador(a) acuda a la Policía, al Ministerio de Ambiente y a la Secretaría de Ambiente.</p> <p>Los anteriores, establecen una serie de sanciones y multas según el caso, estas pueden oscilar entre 700.000 y 8 millones de pesos, dependiendo, por ejemplo, de factores como, la zona donde se presenta el caso y si hay reincidencia.</p> <p style="text-align: center;">* * *</p>

ETAPAS EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1

Cuando se presentan conflictos dentro de la copropiedad, el Manual de Convivencia, establece una serie de etapas, que a su vez cuenta con las personas indicadas y las actuaciones o actividades que deben realizar. Estas son:

ETAPAS	COMPETENCIA DE	ACTUACION
 Recepción de la queja y apertura de proceso.	Comité de Convivencia.	<ul style="list-style-type: none"> La Administración recibe la queja y crea el expediente. Con las pruebas, la remite al Comité de Convivencia para citar al presunto infractor. Lo anterior para proceder a escuchar los descargos. En dicha diligencia, se presentan fórmulas de arreglo respetando el derecho de defensa. Etapas probatorias. Se exhiben las pruebas y dependiendo del caso, si amerita multa se remite al Consejo de Administración.
 Toma de decisión o imposición de sanción.	Agotada la primera fase, el Comité de Convivencia dará traslado al Consejo de Administración para que se agote la segunda etapa.	<ul style="list-style-type: none"> Valorar las pruebas existentes. Para la imposición de sanción se respetarán los procedimientos contemplados en el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Parque Central de Occidente I, de acuerdo a las multas establecidas, en concordancia con los principios del debido proceso.
 Notificación y ejecución de la sanción.	Administrador(a) de propiedad horizontal.	<ul style="list-style-type: none"> Notificar a los propietarios de bienes privados la sanción. Una vez ejecutoriada, hacer efectiva a nombre del infractor la sanción impuesta, por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el Manual de Convivencia y Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.
 Recursos de impugnación de decisión.	Propietario unidad privada	<ul style="list-style-type: none"> Sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción art. 62 Ley 675 /2001, ante un Juez Civil Municipal, mediante un proceso verbal sumario.

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTICULO 17

Una falta se considera, toda infracción a cualquiera de las normas aquí estipuladas, contempladas en la ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal y en general cualquier norma vigente aplicable al siguiente procedimiento:

PROCESO SANCIONATORIO



1. Informar a los copropietarios, que una vez se identifique al presunto infractor resultado de una conducta que va en contravía a las reglamentadas en el presente documento, será la administración quien dentro de diez (10) días calendario obtenga los elementos de prueba.
2. Una vez compiladas las pruebas, la administración enviara dos (2) días después las mismas al comité de convivencia para que sea este quien recepcione diligencia de descargos al presunto infractor.
3. La citación al presunto infractor la convocará el comité de convivencia cinco (5) días después para rendir estos descargos, y programará día y hora de acuerdo con la agenda y el orden que el mismo comité lo determine.
4. Una vez culminada la diligencia de descargos, el comité de convivencia podrá formular llamados de atención o concertar compromisos con el presunto infractor de acuerdo a la versión que rinda él mismo y las pruebas aportadas al plenario; caso en el cual se archivará el expediente.
5. Si el comité determina que la conducta es dolosa de acuerdo con lo manifestado por el presunto infractor, o se abstiene de firmar compromiso, el comité de convivencia enviará las diligencias al consejo de administración, dentro de los dos (2) días siguientes.

Con fundamento a la ley 675 de 2001, el consejo de administración es el único órgano administrativo que puede imponer la sanción que aquí se reglamentó, una vez se pruebe que el presunto infractor ha cometido la sanción.

Además de lo anterior, el consejo de administración valorará las pruebas y determinará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las presentes sanciones de acuerdo con la gravedad de la sanción, el daño causado y la reincidencia; por el cual sancionará en documento motivado al presunto infractor dentro de los diez (10) días siguientes a la recepción del expediente.

Es de tener en cuenta que si el comité de convivencia envía las diligencias al consejo de administración es porque efectivamente el mismo comité, estima prudente la imposición de una sanción al presunto infractor.

Una vez exista resolución de imposición de sanción al infractor por parte del consejo de administración, este notificará dos (2) días siguientes a este infractor.

Sobre la impugnación a esta decisión de sanción por parte del consejo de administración, procederá lo establecido en la ley 675 de 2001, es decir, ante la jurisdicción ordinaria.

b). Llamados de Atención:

En caso de faltas LEVES y/o MODERADAS y solo cuando fuera la primera vez que el infractor la comete, la Administración podrá evaluar el daño causado e impacto de seguridad y emitir un compromiso de manera escrita siempre y cuando se cumpla lo siguiente:

1. No sea un infractor recurrente.
2. Si se causó algún daño a los bienes comunes, el infractor deberá asumir el costo del daño causado.

PARAGRAFO PRIMERO. Cuando la falta consista en daño o sustracción de bienes del Conjunto Residencial, adicional a la sanción impuesta el Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1, podrá exigir el resarcimiento patrimonial del daño.

PARAGRAFO SEGUNDO. Las conductas en general dependiendo de su naturaleza son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedor o residente en general, administrador, revisor fiscal o integrante del consejo de administración, de no acudir las autoridades policiales, la administración está facultada para iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del consejo de administración o asamblea general de propietarios.

CONDUCTAS INSALUBRES.

Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, 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.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera de los sitios indicados.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. No recoger las heces de las mascotas ya sea que estas se encuentren en áreas comunes (zonas verdes, jardines, escaleras, pasillos, parqueaderos, etc.) por ser áreas que generan efectos ambientales sobre el resto de los inmuebles de la copropiedad con efectos en la salubridad de los residentes.
7. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el código de policía de Bogotá y el código nacional de la policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

CONDUCTAS INMORALES.

Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del consejo de administración, conductas como:

1. Los actos inapropiados con los menores de edad.
2. La utilización de la unidad privada para actividades ilegales.
3. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
4. Transitar desnudo o en ropa interior en zonas comunes.
5. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el código nacional de policía y el código de policía de Bogotá.

CONDUCTAS INCOMODAS.

Son las que molestan y contrarían 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 comité de convivencia o junta administradora como:

1. La emisión de humo. Polvillo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, etc., en horarios no permitidos.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. La realización de reuniones ruidosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado. Máximo 50 decibeles, según la ley y el Código de policía.

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.
7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
8. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole domestica ocasione ruido molesto a la vecindad en horarios nocturnos después de las 5:00 pm y hasta las 8:00 de la mañana siguiente de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 8:00 a.m. del día lunes.
9. No se permite el juego de monopatín, patines o afines, fútbol con balón duro en zonas comunes (corredores, hall de entrada, entrada de interiores, parqueaderos).
10. Afectar la tranquilidad en las zonas comunes, o de uso público, bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso de la asamblea.
11. Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas.
12. Arrojar telas, materiales duros o insolubles (pañales, toallas higiénicas, papel higiénico, seda dental, cabello, colillas de cigarrillo, preservativos), arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios y que desembocan al bajante de aguas negras, generando un daño a la comunidad en general.

CONDUCTAS PELIGROSAS.

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 tenedores o Poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas, de agua y/o de gas defectuosas.
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.

CONDUCTAS PROHIBIDAS.

Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción establecida para cada una, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contienen el código Nacional de Policía Nacional, el código de Policía de Bogotá, el régimen de la propiedad horizontal y el presente Reglamento.

ARTICULO 18: CLASES DE SANCIÓN.

1. *Amonestación:* Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previa defensa del debido proceso, a los reincidentes en faltas que no causen daños a terceros o a los bienes comunes, en ella se les dará un término para que corrijan su conducta, por un término de cinco (5) días hábiles a partir del aviso y su parte resolutive del escrito donde se imponga la sanción.
2. *Falta Leve:* De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.
3. *Falta Moderada:* Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.
4. *Falta Grave:* Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.
5. *Falta Extra Grave:* Todo acto que comprometa la seguridad o solidez o estética del conjunto.

Imposición de la Multa: Consiste en hacer efectiva la imposición de la sanción pecuniaria prevista en el siguiente Manual de Convivencia. Se aplica a:

1. A los reincidentes que hayan sido amonestados previamente por escrito y continúen con la conducta irregular.
2. A quienes incurran en faltas que causen daños a terceros o a los bienes comunes, sin perjuicio de la reparación del daño al ofendido.
3. A los propietarios insistentes sin excusa previa a las sesiones de Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria. Sin embargo, existe la posibilidad de otorgar poder a una persona para su representación con voz y voto.

Graduación de la multa dependiendo de la infracción cometida:

Falta Leve	1/4 parte de la Cuota de Administración
Falta Moderada	1/2 Cuota de Administración
Falta Grave	1 Cuota de Administración
Falta Extra Grave	2 Cuotas de Administración

El valor de la Cuota de Administración será del canon más alto.

PARÁGRAFO:

1. La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada.

2. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una falta grave, la convierte en una falta extra grave.
4. La reincidencia de una falta extra grave será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias, que no superen las 10 cuotas de administración o la necesidad de interponer una querrela policial.
5. Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses

PARAGRAFO PRIMERO: La efectiva imposición de la sanción y su cumplimiento serán a cargo de la Administración y el Consejo de Administración.

PARAGRAFO SEGUNDO: La mora en la cancelación implicará intereses por mora los cuales serán aprobados por la Asamblea General.

PARAGRAFO TERCERO: Si la persona sancionada es Visitante la sanción se aplicará y cargará al inmueble que autorizó su ingreso,

PARAGRAFO CUARTO: La reincidencia continúa o alto grado de gravedad de la pena implicará la intervención policiva ajustándose al Código Distrital o Nacional de Policía

PARAGRAFO QUINTO: La aplicación de la sanción referente a la Cuota de Administración Vigente es aplicable conforme al valor del año en curso en el cual se imponga la misma.

ARTICULO 19: COMPETENCIA.

El Administrador será competente para ejecutar las sanciones previstas en este Manual de Convivencia previo requerimiento por escrito para los descargos.

ARTICULO 20: OBLIGATORIEDAD DE LAS SANCIONES.

Las sanciones impuestas serán de obligatorio cumplimiento y las pecuniarias se cargarán en el estado de cuenta del sancionado.

ARTICULO 21: RESPONSABILIDAD.

Los daños causados por actos abusivos y contrarios a las normas de convivencia o por las omisiones de los deberes del régimen de Propiedad Horizontal, serán indemnizados por sus autores o por las personas a cuyo cargo se encuentren, por razones de minoría de edad, laborales o inhabilidad, sin perjuicio de las medidas correctivas de que trate este Manual.

ARTICULO 22: TERMINOS Y NOTIFICACIONES.

Todos los términos del presente reglamento deben contarse a partir del día hábil siguiente a la actuación correspondiente.

ARTICULO 23: MODIFICACIONES.

El manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea de Propietarios, por votación no inferior al 51% de los coeficientes de propiedad.

ARTICULO 24: SITUACIONES DE EMERGENCIA.

Son situaciones de emergencia social las que se citan a continuación.

1. Ingreso de personas sospechosas a áreas comunes o privadas.
2. Cerrar registro de agua en caso de inundación en el apartamento o el de su vecino.
3. Amenaza de incendio.
4. Escape de agua o de gas.
5. Inundaciones.
6. Estallidos no identificados.
7. Gritos de Alarma. Cerramiento de niños o adultos mayores en apartamentos. Llamados de auxilio por algún residente.
8. Situaciones escandalosas dentro de los apartamentos.
9. Fiestas o reuniones dentro de apartamentos que afecten la tranquilidad de los demás residentes.
10. Alerta sobre personas sospechosas dentro del conjunto.

En cualquiera de estos casos se debe proceder así:

1. Dar aviso inmediato al administrador si el incidente se presenta en días hábiles.
2. En horas de la noche o festivos avisar a los vigilantes de turno, quienes registrarán la novedad en la minuta y avisarán a la autoridad competente.

Recomendaciones en caso de emergencia:

1. Si el caso es de primeros auxilios por autoridad externa al conjunto, inmediatamente se debe llamar al respectivo número de emergencia.
2. Recuerden que existen extintores, sirenas de evacuación según sea el caso.
3. Cerrar registro de agua en caso de inundación en el apartamento o el de su vecino
4. Cerrar registro de gas, cuando se perciben fugas. Estos registros se encuentran en el interior del apartamento.
5. Si el caso tiene visos policivos, el residente o vigilante de turno puede llamar a la policía sin acudir a otra instancia administrativa del conjunto.

CAPITULO III ZONAS COMUNES

ARTICULO 24: ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.

Son bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1. Así como aquellos bienes que permitan a todos y cada una de las torres el uso y goce de su Unidad Residencial. Para ello se considera como bienes comunes los siguientes:

- a. Las áreas del terreno sobre las que se encuentran los bienes de uso común y en general todas aquellas que no formen parte de alguna unidad residencial.
- b. Las calles de acceso, que incluyen pavimento de rodamiento para vehículos, aceras peatonales, jardines exteriores e interiores en las áreas comunes, cuarto de basuras, etc.
- c. Las instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, cable TV y portería.
- d. En general cualquier otra área, instalación, construcción o artefacto, puesto o que se ponga en un futuro en la propiedad para beneficio común del conjunto.
- e. Salón social, gimnasio, parque infantil deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de hasta doce (12) meses, etc.

- Salón social.
- Los andenes, escaleras, barandas, corredores y vías de circulación.
- La portería y los cuartos de basura.
- Las zonas verdes.
- Las rejas que rodean el Conjunto.
- Interruptores de luz.
- Las puertas de las escaleras de Emergencia, las entradas de cada torre y al conjunto.
- Ascensores
- Parque infantil.
- Gimnasio.
- Los bombillos en los corredores y luminarias del parqueadero.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de Citofonía, de teléfono, etc.
- Plazoletas.
- Cubiertas y fachadas.
- Parqueaderos de visitantes y áreas aledañas del parqueadero.

Son zonas comunes de uso privado:

- Ventanas de los inmuebles.
- Puertas de los inmuebles.
- Las paredes que colindan entre los inmuebles.
- Los ductos de ventilación en los baños de cada inmueble.
- Los parqueaderos.
- Depósitos

Debe tenerse en cuenta para los bienes comunes:

1. Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas o afecte la estética del conjunto, La Administración está facultada para retirar y decomisar todo elemento que interrumpa el normal funcionamiento y tránsito en áreas comunes del conjunto una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
2. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby, ventanas, parqueaderos como lugar de almacenamiento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
3. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 o perjuicio a los vecinos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
4. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular no autorizadas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
5. No se debe arrojar el humo, colillas, ni cenizas en las zonas comunes, pasillos, zonas verdes, jardines, por los ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, ventanas o fosos de servicio según Resolución 01956 de 2008 y Ley 1335 del 2009 (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
PARAGRAFO 1: El fumar en áreas comunes, pasillos y escaleras de incendio provoca el mal funcionamiento de las alarmas de incendios generando falsas alarmas lo que se constituye una falta al presente manual y acarrea sanciones de acuerdo con lo establecido en el mismo. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. Cada unidad y/o propietario y/o residente es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, aseros, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes, áreas verdes, jardines, áreas comunes parqueaderos y toda área de uso común; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
8. No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
9. No se debe quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Se aplica la reglamentación del código general de la policía. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. Solo se permitirá encender velas el día de las velitas en los sitios indicados por la Administración y acatando las normas de seguridad y limpieza. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

11. No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
12. Se prohíbe arrojar elementos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos y zonas comunes o exteriores del Conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
13. No se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, terrazas o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en las carteleras del conjunto o pantallas, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones sobre dicho documento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
14. Está prohibido colocar tenderos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos y terrazas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
15. No se permite colgar ni instalar artículos en el exterior de las ventanas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
16. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras de Emergencia, lugares de amplia circulación o zonas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
17. No se permite la siembra de plantas o árboles en los jardines o zonas comunes del conjunto por personas diferentes a las autorizadas por la Administración y que no sean las especializadas o destinadas para esa labor (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
18. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en Asamblea. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
19. Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de elementos de las instalaciones y todo lo dispuesto en cada una de ellas, así mismo se le debe dar la función para la cual fue destinada y mantener un comportamiento adecuado y respetuoso evitando riñas, manifestaciones eróticas, faltar el respeto a cualquier persona o animal dentro del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
20. Las áreas comunes están diseñadas para el disfrute adecuado de los residentes por ello no está permitido realizar eventos, fiestas, celebraciones o cualquier tipo de actividad que altere el fin del área común, así como el normal funcionamiento del conjunto, esto incluye áreas como zonas verdes, parque infantil, ascensores, pasillos y demás áreas que hagan parte del conjunto. (El presente artículo no aplica para el salón comunal, el cual será reglamentado mediante un capítulo aparte.) (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE)

ARTICULO 25: PARQUE INFANTIL Y JARDINES.

Estas zonas se deben utilizar únicamente para recreación pasiva, no se permite realizar otro tipo de actividades tales como fiestas, asados, etc.

1. No se permite la realización de prácticas de deportes extremos.
2. Los niños menores de 10 años deben estar acompañados por un adulto responsable.
3. Los implementos del parque infantil tales como columpios, resbaladeros, pasamanos, etc. deben cuidarse, no deben golpearse ni dárseles un uso diferente a la diversión de los niños.
4. Los adultos no pueden usar los implementos del parque infantil, ya que no están diseñados para soportar pesos diferentes a los de los niños.
5. No se permite ingerir bebidas alcohólicas o consumir otro tipo de sustancias en estas áreas.
6. Se debe tener especial cuidado con los faros eléctricos, no se debe jugar con ellos ni encima de ellos.
7. Los padres deben instruir a sus hijos sobre el cuidado de los prados, árboles, jardines y matas.
8. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en estas zonas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. En caso de afectar los jardines se aplicará el costo de los daños causados por la mascota al propietario o residente.
9. No se deben arrojar colillas de cigarrillo, chicles, en general lo considerado como basuras en estas zonas, para esto se deben usar las canecas destinadas para tal fin.
10. Las mascotas no podrán hacer uso de estas zonas.

ARTICULO 26: PASILLOS Y ESCALERAS INTERIORES.

Por seguridad y respeto a los residentes:

1. Se prohíbe fumar en los pasillos o escaleras de uso común de los interiores.
2. Se prohíbe organizar algún tipo de reunión o fiesta en los pasillos o escaleras.
3. Los padres deben velar porque los niños no utilicen las áreas comunes, pasillos o escaleras como sitio de juego.

ARTICULO 27: DOMICILIOS.

1. La entrega de pedidos a domicilio se permite en los apartamentos siempre y cuando el residente autorice el ingreso y reporte la salida del domiciliario.
2. El acceso de domiciliarios se permitirá en el horario de 7 am hasta las 9 pm, después de este horario el propietario y/o residente debe salir a la recepción a recoger su domicilio.
PARAGRAFO 1: Los domicilios de droguerías y/o de atención médica podrán ingresar a cualquier hora con la previa autorización del propietario y/o residente.
3. Los empleados de las tiendas y droguerías podrán ser revisados al entrar y salir del conjunto como medida de seguridad.
4. El ingreso del domicilio debe ser autorizado por el propietario o residente y la transacción se debe realizar en el menor tiempo posible para evitar la permanencia prolongada de personas extrañas y para que el vigilante termine su labor de seguimiento en el menor tiempo posible.

CAPÍTULO IV.

MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERIA

ARTICULO 28: SEGURIDAD CONTROL DE VISITANTES.

1. Por seguridad, todos los visitantes deben ser anunciados en la recepción y deben dejar sus datos en la minuta de visitantes ubicada en la recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante, en caso de no tener un documento para el ingreso, el propietario o residente tendrá que dirigirse a la recepción por su visitante.
2. En el caso de racionamiento o cortes de energía, o por cualquier circunstancia los citófonos dejan de funcionar, no se permitirá la entrada de visitantes al Conjunto Residencial Parque central de Occidente Etapa 1 hasta que los vigilantes de piso localicen el apartamento para la autorización, salvo que el respectivo residente lo reciba personalmente en la portería, o que previamente lo autorice.
3. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.
4. Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al Conjunto Residencial Parque central de Occidente Etapa 1 requieren:
 - Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto.
 - Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida), previa autorización del propietario y/o residente, o por confirmación del guarda o supervisor directamente en el apartamento.
5. Los propietarios y/o residentes serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización. (SU INFRACCION CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA).
6. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni domiciliarios, propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante, volanteo y ofrecer servicios en zonas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. Para visitantes que tengan vehículo debe seguirse el siguiente protocolo:
 - El propietario y/o arrendatario deberá informar a recepción la llegada del visitante con mínimo 5 minutos antes del ingreso detallando, nombre, apartamento, torre, número de la placa del vehículo, datos que serán registrados por la compañía de seguridad.
 - Los visitantes deberán anunciarse antes de ingresar al acceso vehicular para no bloquear el acceso de los residentes y una vez autorizado parquear el vehículo en la zona de visitantes y/o donde se le asigne por la compañía de seguridad.
8. El ingreso de los taxis solo se puede hacer bajo los siguientes parámetros cuando se trate de:
 - Un adulto mayor,
 - Persona en condición de discapacidad,
 - Enfermedad,
 - Mujeres en embarazo,

- En caso de lluvia, cuando el residente se encuentre acompañado con infantes o con menores de edad.
- Cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos.

Si llegare a ingresar el vehículo taxi, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento de identidad al conductor, que será devuelto a su salida.

ARTICULO 29: EMPLEADAS DOMÉSTICAS.

1. Cada residente tendrá que llevar los datos personales, foto y copia de antecedentes disciplinarios a la Administración del personal que trabaje en cada una de las unidades residenciales.
2. Informar por medio escrito cualquier novedad sobre el personal de servicio doméstico y oficios varios.
3. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la Administración con tres (3) días hábiles de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble.
4. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente manual de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento, cualquier infracción al presente manual cometido por las personas contratadas para servicio doméstico serán responsabilidad del propietario, residente o la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.
5. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando el personal de servicio doméstico mantenga llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada.
6. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingresar como al salir del Conjunto.
7. Los empleados del servicio doméstico no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del residente y confirmación por parte de la Administración o la vigilancia.

ARTICULO 30: APARTAMENTOS SOLOS.

Al salir de vacaciones se recomienda anotar en el libro de Administración esta novedad, indicando el nombre y No. de teléfono de un familiar a quien se pueda llamar en caso de emergencia e informar si durante su ausencia autoriza el ingreso de alguien en particular.

NOTA: Los residentes deben dejar sus aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos y fusibles de la luz, revisar que las llaves los registros del agua y gas queden bien cerrados y activar todos los controles de seguridad posibles, ventanas, puertas, alarmas, etc.

ARTICULO 31: SALÓN SOCIAL.

Se denomina salón social al salón construido para beneficio de los propietarios o arrendatarios o residentes en general del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1 para hacer uso de ellos con carácter social o familiar. Para hacer uso del salón social se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. La persona ante quien se deben adelantar los trámites del alquiler de la sede social es el administrador.
2. Las solicitudes deben ser recibidas por el administrador mínimo con 5 días de anticipación la fecha del evento. La adjudicación del salón quedará sujeta a la disponibilidad del mismo.
3. No se alquilará el salón comunal para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso.
4. El alquiler del salón social puede ser solicitado exclusivamente por los propietarios, arrendatarios o residentes en general del Conjunto Parque Central de Occidente Etapa I y para actividades de carácter social o familiar.
5. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar el salón comunal mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto, ya sea por cuotas de administración o cualquier otro rubro o por habersele impuesto sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.
6. Cancelar el costo de alquiler establecido al momento de hacer la solicitud, de igual forma dejara un valor por deposito también establecido al momento de hacer la solicitud para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento.
7. El único responsable de la sede social y el comportamiento de los invitados es el propietario o arrendatario que alquila el salón.
8. Entregar los nombres o la lista de invitados con nombre, cédula y placa de vehículo a ingresar, con el fin de tener un mayor control en el ingreso de visitantes.
9. Cuando sea necesaria la armonización musical, el anfitrión se ajustará al nivel de sonido que determinará la Administración, de manera que no se supere el nivel de sonido establecido por la Ley. (50 decibeles)
10. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias para el resto de los residentes.

PARAGRAFO. Si por cualquier motivo no se pudiese efectuar el evento, deberá notificarse a la administración de manera verbal o escrita.

Para recibir la sede social, el copropietario 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.

La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa equivalente a FALTA GRAVE vigente que podrán aplicarse en el cobro de administración. Si al entregar la sede social, no se encontrase el

administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el vigilante de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.

1. Para eventos con música, los días y horarios de uso del salón serán viernes y sábados, domingos en caso de puente festivo, a partir de las 12 m y hasta la 1: 00 a.m.
2. Queda prohibido en el salón, el uso de parrillas, pólvora, patineta, patines balones etc. que puedan ocasionar daños internos.
3. Queda prohibido el alquiler del salón comunal para fines comerciales.

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 alquileres al residente que las ha infringido.

SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON SOCIAL:

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 del salón social hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho del uso hasta por un año.
3. Multa por un valor equivalente a FALTA GRAVE.
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.

ARTICULO 31: CORRESPONDENCIA.

1. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios y/o residentes (mensajería, facturas, etc.) en el casillero correspondiente a su inmueble.
2. No está permitido a los residentes acceder a los casilleros de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

ARTICULO 32: OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PERSONAL QUE LABORA EN LA COPROPIEDAD.

1. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, aseo, mantenimiento y administración, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares, tampoco es permitido el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia y con autorización del residente. (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA MODERADA).
2. El personal de seguridad, de aseo y de administración no deben encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
3. Los residentes y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad, personal de aseo y de administración. No deben dirigirse a ellos con agresiones verbales, ni físicas, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la

Administración y el Consejo de Administración (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

4. Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad para que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
5. El vigilante de portería no debe abandonar su puesto bajo circunstancia alguna, exceptuando eventos catastróficos.
6. Por parte del personal de vigilancia se elaborará un inventario de los elementos de la portería en cada cambio de turno, con las consignas correspondientes.
7. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados para ello.
8. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados, y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.
9. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
10. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los propietarios o residentes del conjunto o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
11. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
12. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
13. Ningún visitante podrá ingresar al conjunto si no es previamente anunciado y autorizado por el residente conforme los artículos de este reglamento.
14. Cuando se presenten riñas o violencia intrafamiliar, los colaboradores de la copropiedad podrán llamar a la policía nacional o cuadrante de la zona y cuando se trate de un menor de edad se le comunicará al I.C.B.F o a la policía de infancia y adolescencia.

ARTICULO 33: PARQUEADEROS DE RESIDENTES.

Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

1. A los propietarios y usuarios les está prohibido ocupar garajes que no les hayan asignado con la escritura de compra-venta o que no hayan tomado en arrendamiento.
2. Igualmente se prohíbe alquilar o la cesión de los garajes a personas no residentes en la copropiedad por razones de seguridad.
3. No es permitida la utilización por parte de la Administración y/o vigilancia, parqueaderos sin la autorización del propietario.

4. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, etc.). (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
6. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
7. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos o sus accesorios como tapetes etc, dentro de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
8. No está permitido pintar y realizar reparaciones de equipos y electrodomésticos en las áreas de parqueo. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
9. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control, en caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del propietario o residente, ni la administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
10. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.00 metros de altura. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
11. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas y topes de demarcación establecidas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
12. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
13. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos tales como muebles, Electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos. (SU INFRACCION CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA).
14. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, según las circunstancias.
15. Tanto los vehículos de propietarios como de visitantes deben ser estacionados en reversa. (SU INFRACCION CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA).

16. Todo vehículo debe tener asignada una tarjeta de acceso. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
17. No están permitidos los los automotores sin silenciador, ni el transito con radio a alto volumen, pito o similares. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

PARAGRAFO 1: La pérdida de la tarjeta debe ser reportada inmediatamente a la administración por seguridad y para ser bloqueada, la reposición genera un costo, el cual debe ser consignado en la cuenta corriente del conjunto.

PARAGRAFO 2: Normas generales

1. Por razones de seguridad, se prohíbe el juego de los niños y el tránsito de bicicletas, kart, motos, triciclos, patinetas etc. En las zonas de parqueo, la rampa y áreas de acceso vehicular y salida de automóviles.
2. Como norma de seguridad se deben encender las luces de los autos durante su tránsito por los parqueaderos. El vehículo que sale tiene prelación de circulación.
3. La circulación en los parqueaderos y en la rampa de acceso se hará conservando la derecha y a una velocidad máxima de 10 k/h. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles, explosivos y materiales inflamables en los vehículos y en las áreas de parqueo(SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

ARTICULO 34: PARQUEADERO DE VISITANTES.

El sistema de control de ingreso de vehículos se hará por medio de ficha de ingreso y de la tirilla de cobro.

1. Los vigilantes deben asegurar que los vehículos de visitantes sean estacionados en los lugares demarcados para tal fin.
2. Queda prohibido el ingreso a la rampa de vehículos de servicio público (taxis) y rutas escolares.
3. Los vehículos de trasteo no podrán ingresar al parqueadero del Conjunto.
4. En los parqueaderos de visitantes por ningún motivo se autorizará servicio de parqueadero permanente ni de utilización comercial (compraventa de vehículos).
5. Se prohíbe el lavado de vehículos en este parqueadero al igual que mantenimiento a excepción de casos de desvare.
6. El propietario, residente, usuario que cause daño al parqueadero de visitantes o al cepo se hará responsable de este y cancelará el valor total del daño.
7. El Conjunto Parque Central de Occidente Etapa I no asume la responsabilidad por la pérdida total o parcial del vehículo u objetos dejados dentro del automóvil. Así mismo, tampoco asume por daños ocasionados a los vehículos parqueados.
8. Vehículo que se estacione en los parqueaderos de visitantes, se le cobrará el servicio conforme a lo que se establecido para tal efecto por el Consejo de Administración.

9. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión para arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito, en ningún caso es responsabilidad de la administración la asignación de parqueaderos de visitantes para tal fin.

TITULO VI.

REPARACIONES LOCATIVAS Y REMODELACIONES

ARTICULO 35: REPARACIONES LOCATIVAS Y REMODELACIONES.

En el momento de la entrega del inmueble, la constructora AR hizo entrega del MANUAL DEL PROPIETARIO, donde se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar tanto que su apartamento como el Conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. Usted puede consultar el Manual del Propietario en la página web del conjunto: www.parquecentraloccidente1.co

De los bienes comunes: “Partes del conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular” (Ley 675 de 2001).

De los bienes privados: “Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.”

Bienes tanto comunes como privados se encuentran claramente definidos en el plano del Conjunto. Los bienes privados están constituidos por las construcciones correspondientes a las unidades unifamiliares ejecutadas sobre cada lote de propiedad privada y corresponden a la edificación definida en las escrituras del respectivo inmueble, las cuales deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Artículo 73 y 75, ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal). En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
2. Los propietarios en la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).

3. No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, teniendo en cuenta criterios de razonabilidad y proporcionalidad; para ello los horarios establecidos son:

Lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00am – 12:00pm

Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

4. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
5. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o administración y siempre acatando las normas ambientales (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del Conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto Residencial. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
7. No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
8. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:
 - a. Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.
 - b. La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios.
 - c. Se dará previo aviso por escrito a la Administración con cinco (5) días de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
 - d. En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
 - e. Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas.

- f. El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
 - g. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente.
(LA INFRACCIÓN A ESTOS PRECEPTOS GENERA FALTA MODERADA).
9. No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores, instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación del conjunto residencial entre otros (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

CAPÍTULO V

MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

“Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes”.

ARTICULO 34: BASURAS.

Se entiende por basura todo residuo sólido o semisólido, putrescible o no putrescible, con excepción de excretas de origen humano o animal. Se comprenden en la misma definición los desperdicios, desechos, cenizas, elementos del barrido de calles y otros residuos.

1. **DE LOS RESIDUOS.** Se entiende por desperdicio todo residuo sólido o semisólido de origen animal o vegetal, sujeto a putrefacción, proveniente de la preparación y consumo de alimentos.
2. **DE LOS DESECHOS.** Se entiende por desecho cualquier producto deficiente, inservible o inutilizado que el poseedor destina al abandono.

3. **DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS.** Se entiende por residuo sólido domiciliario el que por su naturaleza, composición, cantidad y volumen es generado en actividades realizadas en viviendas.
4. **DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS.** Se entiende por residuo sólido todo objeto, sustancia o elementos en estado sólido que se abandona, bota o rechaza.

Todos los residentes tienen la obligación de depositar sus basuras en los cuartos de basuras ubicados en cada torre y en el depósito de reciclaje frente a la salida de la torre 4, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberán empacarse en bolsas plásticas anudadas.
2. Deberán clasificarse y empacarse separadamente según se trate de residuos que se descompongan y aparte los reciclables como plásticos, vidrios y cartón.
3. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, latas, papel deben ser llevados directamente depósito de reciclaje, frente a la salida de la torre 4, para ubicarlo en su correspondiente caneca.
4. En el fondo de los empaques de materiales húmedos deberá colocarse papel para que obre como absorbente.
5. No acumular basuras en los apartamentos.
6. Está prohibido el depósito de residuos de tierra o escombros de construcción, colchones y muebles en los cuartos de basura. La disposición y el costo de estos residuos es responsabilidad del propietario, en caso de que los propietarios o residentes incumplan esta disposición se impondrá la correspondiente sanción y el costo de la disposición de los materiales. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. La manipulación de las basuras llevadas a los cuartos de basuras debe ser únicamente realizada por adultos, las bolsas deben estar bien selladas y deben depositarse en las canecas dispuestas para tal fin. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
8. El personal de aseo es el único que debe mantener los cuartos en perfecto estado de aseo y limpieza, debiendo fumigarlo y lavarlo con químicos especiales periódicamente, para evitar malos olores y contaminación atmosférica.

ARTICULO 35: ALMACENAMIENTO DE BASURAS.

Los usuarios del servicio ordinario de aseo tendrán las siguientes obligaciones, en cuanto al almacenamiento de basuras y su presentación para recolección:

- 1 Almacenar en forma sanitaria las basuras generadas, por los residentes de las unidades privadas.
- 2 Colocar los recipientes en el lugar de recolección de acuerdo con el horario establecido por la entidad de aseo.
- 3 Se prohíbe dejar bolsas de basura frente a cada inmueble, en el ascensor, en las escaleras, pasillos o demás zonas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 4 Depositar las basuras previamente seleccionadas en canecas marcadas para tal fin. Si es plástico, depositarlo en la caneca que lleva su nombre, si es de vidrio de igual manera depositarlo en la

caneca respectiva y así sucesivamente con las diferentes basuras que resulten en nuestros apartamentos.

- 5 Es obligación de los residentes, dar instrucciones y recomendaciones a sus empleadas de servicio doméstico sobre la correcta selección, manipulación y utilización correcta de los cuartos de basuras y el depósito de reciclaje.
- 6 No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 7 No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

ARTICULO 36: ASEO.

- 1 Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar ascensores, paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 2 La gestión adecuada de residuos peligrosos tales como pilas, baterías, bombillas ahorradoras (incluyendo las LED), computadores, electrodomésticos, medicamentos vencidos, entre otros, es responsabilidad del residente; por lo cual el residente deberá llevar a los puntos ecológicos destinados para tal fin, los cuales se encuentran ubicados en centros comerciales, almacenes de cadena, droguerías entre otros (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 3 La gestión adecuada de Residuos peligrosos biológicos, anatomopatológicos, biosanitarios y similares, es responsabilidad del residente y no podrá ser gestionado como un residuo ordinario (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

CAPÍTULO VI.

ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

“Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos”

ARTICULO 37: ACTIVIDADES SOCIALES.

- 1 Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios.
- 2 Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el

sistema de amonestación como lo establece el Código Nacional de la Policía. (SU INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).

- 3 Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto en las terrazas, en las ventanas o ventanales de los apartamentos (SU INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).
- 4 Se prohíbe la realización de reuniones, fiestas o cualquier tipo de acción que atenten con el descanso de los residentes en los apartamentos, pasillos de acceso a los apartamentos, parqueaderos y en las terrazas de los apartamentos. (SU INFRACCIÓN ES FALTA MODERADA).
- 5 Se prohíbe el consumo de productos de tabaco en zonas comunes y todos los lugares accesibles al público en general dentro del conjunto, así mismo se considerará una falta al presente artículo si los niveles de olor trascienden a las unidades privadas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

PARAGRAFO: Se vigilará a los menores infractores y la Administración podrá comunicarlo por escrito a los padres de familia y dar conocimiento al I.C.B.F.

- 6 A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en el Código Nacional de Policía.
- 7 Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
- 8 Los propietarios y/o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse hasta las 10 p. m. como hora máxima. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 9 La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 10 No está permitido utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- 11 No se debe suministrar licor a los vigilantes y/o personal de aseo y/o administración, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad e integridad del Conjunto Residencial. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
- 12 Se permitirán las serenatas siempre y cuando no excedan más allá de la 1 a.m. y con una duración no mayor a una hora (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

CAPÍTULO VII.

DEL USO DE LOS ASCENSORES

1. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
2. Evitar hacer uso inadecuado de los tableros de los ascensores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
3. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, en caso de que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, el propietario de esta deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, todo esto con agua, jabón y cloro dejando la zona limpia y seca. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Cualquier daño ocasionado por menores o mascotas, el costo de la reparación será asumido, por el propietario y/o residente responsable.
5. Los ascensores no se deben sobrecargar del peso autorizado en cada una de las cabinas, de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o dañar su estructura. La persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA EXTRA GRAVE).
7. El ascensor deberá ser usado en forma correcta, quedando prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
8. No se debe mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
9. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
11. Se permitirá el ingreso de bicicletas a los ascensores con el compromiso de no afectar la limpieza y el funcionamiento de los ascensores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA)
12. No está permitido jugar agresivamente, saltar, rayar los ascensores, y en general cualquier actividad que pueda afectar su funcionamiento. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE)

CAPÍTULO VII.

DE LOS PARQUEADEROS

1. El uso de parqueaderos y zonas viales dentro del conjunto son para el uso cotidiano de vehículos, sin embargo, se resalta que si en la vía se encuentra algún peatón o animal estos siempre tendrán prioridad sobre el vehículo y se deberá dar prelación (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
2. Los vehículos deben ser estacionados en las zonas de parqueo de cada inmueble destinado para esto, así mismo las motos deben respetar el espacio asignado en el área de parqueo de motos, respetando las zonas verdes y parqueaderos ajenos y de visitantes, el vehículo y/o moto no debe sobrepasar las líneas que lo delimitan, no deben invadir las zonas de circulación o zonas comunes, salvo autorización de administración. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
3. Solo es permitido parquear un automóvil o dos motocicletas por parqueadero, el uso del parqueadero con un vehículo y una motocicleta acarreará sanción. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
4. Se recomienda que al momento de abrir las puertas de los vehículos se tenga cuidado ya que puede generarse algún tipo de daño tal como rayones en los vehículos de los vecinos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
5. Teniendo en cuenta que los parqueaderos son de uso habitacional y no comercial solo se pueden parquear automotores de tipo liviano y no se permiten vehículos de carga de gran tamaño o vehículos que sobrepasen las líneas de delimitación ya que los parqueaderos están diseñados para vehículos familiares (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios del conjunto sin autorización previa de administración; el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para los visitantes del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. La entrada y salida de vehículos se controlará con la tarjeta o sistema de acceso implementado por la administración. El portero está autorizado a no permitir la salida del vehículo que no esté identificado con el sistema adecuado. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE)
8. Las personas que extravíen la tarjeta de acceso vehicular deben instaurar la denuncia respectiva, cancelar su costo para obtenerla nuevamente, e informar a la administración para su deshabilitación.
9. Todos los propietarios y residentes que sean dueños de motocicletas en el momento de la entrada o salida del Conjunto deben quitarse el casco para verificar su identidad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
10. No está permitido realizar lavado ni mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas, dentro del parqueadero ni de la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
11. Se amonestará a los propietarios de los automóviles o motocicletas que generen ruido más allá del tolerable para la convivencia, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones

estipuladas en el presente Reglamento Interno de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

12. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
13. Los vehículos deben ser parqueados en reverso (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
14. Al ingresar a la zona de parqueadero deberá encenderse las luces del vehículo (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
15. No está permitido el ingreso y parqueo de remolques, acoplados, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros, ya que puede generar daños en los adoquines de vías del conjunto residencial (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
16. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
17. Se le recuerda a todos los propietarios y residente mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso y la vida normal de los residentes del Conjunto; en especial, de aquéllos que habitan cerca de los parqueaderos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
18. Los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen, y estos son responsables de reportar inmediatamente a las autoridades pertinentes y a la administración cualquier incidente que se presente.
19. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del Conjunto Residencial y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo motocicleta, tal como lo exige el Ministerio de Transporte. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE). Y la administración podrá reportar el suceso a las autoridades pertinentes.
20. Se generará un costo para el parqueadero de visitantes, así como un horario Y demás aspectos los cuales serán regulados por un reglamento de parqueadero de visitantes.
21. Será requisito indispensable que los vehículos de parqueo permanente sean de propiedad de los habitantes del Conjunto, lo cual se demostrará mediante el documento de identidad y deberá realizar el registro de acuerdo a lo establecido por la Administración
22. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo y otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el Conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al Conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

23. En la medida de lo posible los vehículos averiados, chocados y con desperfectos mecánicos deben ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo en un término prudencial, de ser el caso que el propietario disponga de su parqueadero privado para dejar su vehículo deberá informarse a la Administración por escrito. Se busca evitar que los parqueaderos se conviertan en depósito de chatarra o de cementerio de vehículos.
24. Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo de cada propietario, puestas en orden y con su respectiva seguridad.
25. Solo se podrá usar el pito de su vehículo o moto dentro del Conjunto Residencial en caso de extrema emergencia, ya que es un factor de contaminación auditiva. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE Falta Moderada).
26. Los residentes, propietarios, o visitantes, deben abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del Conjunto Residencial frente a la portería, puesto que la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas, incluyendo las discapacitadas, incluso para camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos por lo que afecta directamente la gestión administrativa del conjunto, la administración y residentes están en su libre derecho de avisar a las autoridades en cualquier momento de vehículos parqueados en zonas prohibidas en las vías públicas
27. Los parqueaderos marcados para el uso de discapacitados serán única y exclusivamente para las personas con movilidad reducida o de uso temporal autorizado por la administración. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE Falta Moderada).
28. Se prohíbe utilizar las tarjetas de acceso para dar ingreso a otro vehículo no registrado. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE Falta Grave)

TITULO VII

PARQUEADERO DE MOTOS

El conjunto cuenta con 60 cupos de parqueaderos asignados para motos, distribuidos en los sótanos 1 y 2, en el sótano 2 se encuentran las motos de mayor cilindraje y en el sótano 1 las de menor cilindraje, cada espacio se encuentra numerado y delimitado.

Para acceder a un cupo de parqueadero de motos es necesario:

1. Ser residente o propietario del conjunto. Si es arrendatario debe presentar carta de autorización por el propietario del apartamento, dado que el valor es cargado a la cuenta de cobro.
2. Debe estar al día con la administración.
3. No debe tener sanciones, ni llamados de atención.
4. Enviar correo a la Administración, indicando en el asunto SOLICITUD PARQUEADERO DE MOTO, esto con fin de determinar el número total de motos dentro del conjunto.
5. Para la asignación de los parqueaderos disponibles para motos se realizará un sorteo, cada seis (6) meses, la última semana de los meses de enero y de julio, una vez asignados los cupos el propietario del vehículo debe enviar los documentos requeridos por la administración y el

soporte de consignación, a más tardar a los tres (3) días hábiles después del sorteo, en caso de no hacer llegar los documentos la administración dispondrá del parqueadero y podrá sortearlo nuevamente.

6. Una vez asignado el parqueadero para motos el residente debe mantenerse al día con las mensualidades, dado que, si adeuda 2 meses en la cuota de administración o del parqueadero, su cupo automáticamente le será cancelado y el segundo día hábil del mes siguiente no podrá ingresar. El ingreso a la fuerza y sin autorización de la moto acarreará una FALTA GRAVE.
7. Si se llega a evidenciar daños o faltantes a su moto, es necesario que envíe correo a la administración indicando fecha y un rango de hora para proceder a su investigación.
8. Al momento de hacer entrega del cupo de su moto, es necesario que deje el espacio limpio y sea evidenciado a la administración ya sea presencial o por fotos.

El valor del alquiler del parqueadero de motos será fijado por la administración del conjunto, en consenso con el consejo de administración, cuyo costo será ajustado anualmente, de acuerdo al incremento del SMLV. El valor del alquiler se consignará en efectivo en la cuenta del Conjunto.

CAPÍTULO XI.

DEL USO DEL GIMNASIO

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir ropa deportiva y zapatos tenis.
2. Se recomienda a los propietarios y residentes hacerse un chequeo médico para su respectiva valoración antes de hacer uso del gimnasio, ya que el uso inadecuado del mismo puede causar problemas a la salud y la administración no se hará responsable por las situaciones que se puedan presentar.
3. El horario de uso del gimnasio será determinado por la administración de acuerdo a las necesidades del servicio.
4. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
5. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos.
6. El gimnasio es únicamente de uso de propietarios y/o residentes del Conjunto.
7. No está permitido el ingreso de menores de 16 años de edad al gimnasio sin estar acompañados de padres o adultos responsables.
8. No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
9. No se permite ingresar bajo estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias alucinógenas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. No se permite ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas dentro del gimnasio; únicamente agua o bebidas hidratantes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

11. No está permitido ingerir alimentos dentro del gimnasio ni ingresar envases de vidrio. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
12. No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares, como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
13. Una vez utilizado el equipo se debe limpiar con una toalla y desinfectante, por la persona que lo usó.
14. Se deben respetar los turnos para el uso de las máquinas.
15. El uso de las máquinas se realizará por orden de llegada.
16. No está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
17. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario.

CAPÍTULO XIII.

DEL PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será de 8:00 a.m., y hasta las 8:00 p.m., después del horario establecido el vigilante recorredor procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.
2. Los menores de cinco (5) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
3. Dado que el parque está dirigido a niños y niñas, la edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años conforme la definición de la ley 1098 artículo 3. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres o adultos responsables (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias alucinógenas ni fumar en la zona del parque infantil (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. No se permite arrojar basuras dentro del parque. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
6. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
7. El parque infantil es para uso exclusivo de los menores de edad del Conjunto, motivo por el cual no es área para pasear a la mascota, área de juego de la mascota o zona para que la mascota haga sus necesidades. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

CAPÍTULO VIII.

DE LAS NORMAS DE CONDUCTA Y SEGURIDAD PARA LOS MENORES DE EDAD

Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores y todas las demás mencionadas en la ley 1098 de 2006 como en la ley 1878 de 2018 y las demás normas legales vigentes.

1. Todo niño o niña menor de doce (12) años para salir del Conjunto deberá ir acompañado de sus padres o adulto responsable.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados del Conjunto (LA INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos (LA INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
4. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. Está prohibido que los menores de edad consuman tabaco, sustancias psicoactivas, estupefacientes o alcohólicas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

PARAGRAFO 1: Se vigilará a los menores infractores y la Administración podrá comunicarlo por escrito a los padres de familia y dar conocimiento al I.C.B.F, y a las autoridades competentes.

PARAGRAFO 2: Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe avisar a la Administración, a sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso. Los llamados de atención y las sanciones a que hubiere lugar.

CAPÍTULO IX.

ARTICULO 37 USO DE LOS CARROS DE MERCADO:

En el Conjunto Parque Central de Occidente Etapa I, se encuentran disponibles carros para transportar única y exclusivamente los mercados desde la portería (1) o desde el parqueadero (4) hasta la entrada de los diferentes apartamentos para lo cual se debe:

1. El conjunto no se hace responsable de accidentes o incidentes ocasionados por el uso de los carros de mercado.
2. Una vez utilizados los carros de mercado, se deben dejar ubicados única y exclusivamente en el espacio destinado para ello (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
3. No se permite retener por más de 30 minutos los carros de mercado dentro de los apartamentos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).

4. Está prohibido sacar los carros de mercado fuera del Conjunto. (solo está autorizado llevar el carro de mercado al frente del conjunto para descargar el mercado de un vehículo externo) (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
 5. Está prohibido utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles, para mudanzas o actividad(es) similares (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
 6. No se permite usar los carros de mercado para cargar materiales de construcción (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
 7. Quitar y/o manipular los protectores, avisos de señalización, reglamentos para uso de los carros de mercado. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
 8. Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el copropietario, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición. En caso de no reportar los daños ocasionados. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
 9. Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el copropietario o residente.
 10. No se permite subir los carros de mercado por las escaleras ya sean de las torres o de los parqueaderos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
- PARAGRAFO.** En caso de daño o destrucción será responsabilidad del usuario que lo ocasione.

CAPÍTULO X. MUDANZAS

El propietario o administrador del inmueble presentará en la Administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del apartamento.

Para el proceso de mudanza de las instalaciones del Conjunto, el propietario, deberá:

1. Realizar la solicitud por la página web del conjunto www.parquecentraloccidente1.co o por cualquiera de los canales establecidos por la administración para tal fin con 24 horas de antelación, la solicitud para cualquier entrada o salida de muebles, enseres o mudanzas completas.
2. Dejar en la recepción un depósito equivalente a una cuota de administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente si no hubiere afectación alguna. En caso de que hubiere daño no se realizará la devolución y se notificará a la Administración para que realicen la valoración correspondiente del hecho y se informará al propietario el costo de las afectaciones que se cargarán en el cobro de administración.
3. Es deber del propietario dar a conocer previamente a sus arrendatarios el manual de convivencia y cualquier otro reglamento o ley vigente, cualquier infracción cometida durante la mudanza será asumida por el propietario conforme indique los manuales o leyes.

4. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas en la ley Decreto 495 de 2002 artículo segundo que corresponde a un horario de Domingo a domingo de 6:00 a.m. a 6:00 p.m. (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
5. Para los trasteos, entrada o salida de cualquier tipo de mueble, cajas o electrodomésticos, se habilitará únicamente un ascensor que tendrá su respectivo pijama de protección.
6. Se deben acatar las directrices dadas por la administración y/o cuerpo de seguridad en cuanto a los trasteos. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA).
7. Las mudanzas o trasteos de cualquier mueble, electrodoméstico, cajas etc, deberán realizarse única y exclusivamente por el sótano 1, no se permite la entrada o salida por las entradas principales de las torres. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE).

CAPÍTULO XIX MASCOTAS

Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código de Policía y la Ley 746 de 2002 y demás normas complementarias.

1. La administración podrá exigir cuando lo considere necesario la documentación requerida por ley incluyendo, el carné de vacunación, pólizas para los tenedores de razas consideradas peligrosas, el no poseer estos documentos o cualquier otro exigido por la ley se entiende como un riesgo de seguridad para los habitantes del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
2. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger adecuadamente y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
3. En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal (depende de la raza), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes en ninguna circunstancia. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. 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. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. Para caninos potencialmente peligrosos, la salida a las áreas comunes deberá ser siempre con bozal, correa y andar en el Conjunto con una persona responsable; esta observación es de OBLIGATORIO cumplimiento, so pena de los llamados de atención y sanciones a que haya lugar, (para razas grandes y/o consideradas como peligrosas) Conforme la Ley 1801 de 2016, se consideran caninos potencialmente peligrosos los siguientes:

- Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros o caninos, que han sido adiestrados para el ataque y la defensa, o caninos que pertenecen a una de las siguientes razas, sus cruces o híbridos.
American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa japonés.
7. Se reserva negar la autorización de ingreso al Conjunto a las razas peligrosas, si el tenedor del canino es menor de edad o no portan el permiso y las pólizas respectivas.
 8. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o personas cuidadoras, los propietarios deben recibirlos en la portería del conjunto. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
 9. El uso del ascensor estará autorizado para las mascotas. Se podrá utilizar sí y solo sí el ascensor esté desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso de este. El residente que ingrese con su mascota al ascensor debe cumplir con las normas de seguridad e higiene. El incumplimiento de estas ocasionará que se restrinja el uso de ascensor para el residente y su mascota. Si la mascota se orinare o defecare en el ascensor, su dueño o tenedor deberá limpiarlo y asearlo, cuidando debidamente la estructura del ascensor. Este hecho podrá ser verificado por medio de la cámara cuando el responsable no cumpla con esa obligación o no de la cara para hacerse cargo de la situación y remediarla, según lo expuesto, y en ese caso se le comunicarán las respectivas sanciones, que incluirán el costo de limpieza y aseo que se cargará a la factura del mes siguiente. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
 10. Las mascotas no pueden ingresar al salón social ni al gimnasio (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
 11. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes, y se informara a las autoridades policiales. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
 12. Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota y la tranquilidad de los residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
 13. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligros) ante la Alcaldía, en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB -Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, según la Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaria Distrital de Salud de Bogotá, en el Artículo (De acuerdo con el portal de <http://www.sirab.co/>)
 14. Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su correa o trailla correctamente puesta, las mascotas según el código de policía que se determinen como raza peligrosa, debe mantener puesto el bozal. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE).
 15. Toda mascota debe portar una placa donde este identificado su nombre torre y apartamento. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA LEVE).
 16. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE).

17. Es de advertir, que se podrá excluir a las mascotas altamente peligrosas cuando se hayan cumplido los criterios constitucionales y debidamente soportados y documentados, los cuales se describen a continuación:
- a. Se encuentre esta disposición dentro del reglamento de la propiedad horizontal, situación que en el caso que nos ocupa se incorpora con la presente reforma.
 - b. Se hayan realizado los procedimientos correspondientes (debido proceso), con llamados de atención, descargos correspondientes y la imposición de sanción.
 - c. Última Ratio, es decir, que a pesar de que se impuso el procedimiento ya mencionado y se realizó el debido proceso para esta situación, no existe situación diferente que excluir la mascota de la copropiedad, es decir, que no podrá ingresarla, y se acudirá a la entidad correspondiente para que se saque esta mascota SENTENCIA T-155 DE 2012.

CAPÍTULO XI DE LAS RESPONSABILIDADES DEBERES Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
2. Entregar a la administración la información del arrendador y los residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
PARÁGRAFO: Todas las comunicaciones emitidas por la Administración serán enviadas a los datos de contacto entregados, en caso de no tener información se dejarán en el casillero del apartamento y así mismo se entenderá por recibida, por lo tanto, el propietario será el responsable de mantener la información actualizada.
3. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
4. Por parte del propietario se deberá entregar una copia del Manual Convivencia al arrendatario o administrador del Inmueble o informar al arrendatario la disponibilidad del manual en la página WEB del conjunto.

CAPÍTULO XII DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

“Pagar cumplidamente la cuota de Administración, Ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones y crear nuevos proyectos”

1. Se aplicará un descuento por pronto pago, del 10%, a los pagos realizados entre el día 1 y 15 de cada mes, antes del cierre bancario (3 pm). Si el día 15 coincide con un fin de semana o festivo, el pago debe realizarse el día hábil antes.
2. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales, la tasa será la bancaria fijada por la Superintendencia Financiera para los créditos corrientes, sin exceder el límite de la usura.
3. A la tercera cuota de Administración atrasada se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes con cargo al deudor del 15% del valor de la deuda por gestión del cobro y se generarán intereses de mora, cuya tasa será equivalente a la bancaria corriente más un 50% adicional (1 tasa + ½ de tasa) autorizada por el código de comercio, según la certificación que expide la superintendencia financiera para los créditos bancarios corrientes, respetando siempre el límite de la usura. (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurra por virtud de dicho cobro).
4. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de Administración sin cancelarlas. Así mismo, podrán ser consultados y reportados en las centrales de riesgo, tendrán restricción sobre el uso y goce de algunas zonas comunes. (salón social, gimnasio, parqueaderos de motos y similares).

PARÁGRAFO: El pago de las expensas comunes ordinarias será satisfecho por mensualidades, en la fecha límite que fije la administración del conjunto en cada factura o recibo, y cada propietario o tenedor del inmueble, a cualquier título, queda obligado a cancelarlas. Las cuotas extraordinarias se pagarán dentro del término señalado por la Asamblea de Copropietarios, en el respectivo decreto. Una vez vencidas, sin que se hubieran pagado, se causaran intereses moratorios, que serán ejecutivamente exigibles con la cuota, a la máxima tasa autorizada por el código de Comercio, según la certificación que expide la superintendencia bancaria.

5. EXIGIBILIDAD EJECUTIVA: El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y las sanciones o multas en dinero efectivo que decrete la Asamblea, serán exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes, para lo cual bastará acompañar la respectiva certificación de la Administración, sobre la existencia y monto a cargo del deudor sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional, tal como lo establece la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

CAPÍTULO XIII

TÍTULO PRIMERO

DE LA INTEGRACION Y ELECCION

El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre ésta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma y las políticas de la copropiedad dentro de las limitaciones a que haya lugar y se regirán conforme lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, la ley 675 y el reglamento del Consejo.

TITULO SEGUNDO DE LOS COMITÉS

Los Comités del Consejo de Administración son instancias de trabajo dentro del Consejo, creados por este, como mecanismo de autorregulación, organización y asignación de tareas específicas, con el objeto de optimizar su trabajo, proyectar y/o documentar sus decisiones en los asuntos que le concierne de acuerdo con el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal. Estos comités estarán conformados por los miembros del Consejo y los delegados nombrados en la asamblea general de propietarios. Los Comités son mecanismos decisorios. Para el efecto de este Reglamento, se constituyen como instancias de trabajo, el Comité Financiero, y el de Seguridad.

COMITÉ FINANCIERO: Tiene por objeto fundamental proyectar, evaluar y/o asesorar los planes de presupuesto de funcionamiento y/o de inversión, destinados a la utilización de expensas comunes o extraordinarias de la propiedad horizontal y en general las tareas de naturaleza financiera.

COMITÉ DE SEGURIDAD: Este Comité liderará los proyectos de adquisición de bienes que soporten la seguridad interna y externa del Conjunto y revisará las medidas e informes que en esta temática presente y/o proponga el administrador, estableciendo propuestas de mejoramiento.

COMITÉ DE PROYECTOS: Este Comité hará vigilancia y seguimiento a los proyectos de mejoramiento y embellecimiento del Conjunto y revisará que los presupuestos asignados a los diferentes proyectos sean usados de acuerdo a las decisiones de la asamblea general de propietarios.

ADMINISTRACIÓN:

Será la persona idónea elegida por Consejo de Administración o Asamblea General (si es requerido) y se encargará de dar cumplimiento y cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento y la Ley 675 de 2001. (Ver más: Capítulo XI. Del Administrador Ley 675 de 2001)

COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Todas aquellas personas que deseen postularse al comité de convivencia deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria, también es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

El comité de convivencia se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto residencial, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

El comité de convivencia realizará actividades de integración, talleres y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el presente Reglamento de Convivencia y cada día mejorar las relaciones interpersonales. Estas

actividades de común acuerdo con el Consejo de Administración y con el apoyo de la Administración

FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El presidente del Comité de Convivencia presidirá las audiencias de recepción de descargos al presunto infractor resolución de conflictos, así tendrá como funciones principales las siguientes:

- Representar al Comité de Convivencia tanto interna como externamente y llevar la vocería de dicho órgano.
- Velar porque no se viole el debido proceso dentro de los procedimientos que se efectúen.
- Firmar juntamente con las partes en conflicto las actas de compromiso de convivencia ciudadana.
- Firmar, juntamente con el secretario, las solicitudes de aplicación de sanciones reglamentarias dirigidas a la Administración o al Consejo de Administración según sea el caso.
- Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, cuando sea citado por este órgano.
- Presidir las actividades sociales que sean delegadas por el Consejo de Administración.
- Formular llamados de atención cuando no se aporten pruebas en el momento de citar a diligencia de descargos.

PROHIBICIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Al Comité de Convivencia le está prohibido derogar o modificar el Reglamento Interno de Convivencia que aquí se expide, alterar las funciones asignadas, los procedimientos o los protocolos, variarlos o apartarse de ellos.

PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Recordemos que los conflictos se regulan de manera pacífica y constructiva cuando:

- Se escucha con atención, respeto y por separado los planteamientos de las personas en conflicto.
- Se concentra el análisis en intereses reales.
- Se utilizan herramientas objetivas como el Reglamento de propiedad horizontal y el Reglamento Interno de Convivencia.
- Se expresan derechos afectados.
- Se plantean soluciones concretas, que se plasmarán en un acta de compromiso.

DEFINICIÓN DE ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan un acuerdo de voluntades, resolviendo las diferencias surgidas por el comportamiento contrario a las reglas de convivencia ciudadana de una de ellas.

OBJETO DE LAS ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Tienen por objeto el compromiso de un cambio voluntario, luego de un comportamiento o contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sin embargo, sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso, de la medida correctiva correspondiente.

CONTENIDO DEL ACTA DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

El Comité de Convivencia diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, los plazos, la fecha, el lugar y las condiciones materia del mismo.

MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA.

Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General, también por el Consejo de Administración que podrá proponer modificaciones o mejoras, cuando las circunstancias lo ameriten, siendo posteriormente ratificadas por la Asamblea General de propietarios con carácter ordinario o extraordinario.

CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

Este Reglamento es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto, ya sea en calidad de propietarios o arrendatarios; también para las personas que lo visiten temporalmente y para el personal que trabaje en él o para el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia del Reglamento a los arrendatarios, moradores y tenedores, lo mismo que difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener copias de este Reglamento en la Oficina de Administración para su venta a cualquier propietario, residente o visitante en cualquier momento.

CAPÍTULO XIV DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS REGLAMENTO INTERNO PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE COPROPIETARIOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL CIU DADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 1

De acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal “Funcionamiento de la Asamblea”, cita que “El trámite de las decisiones y el desarrollo de la Asamblea, será el acostumbrado para las reuniones de socios de sociedades de responsabilidad limitada” y que es función de la Asamblea General Aprobar su propio reglamento de funcionamiento de la siguiente manera:

1. Definir mediante el presente Reglamento la forma en que se conducirá la sesión de la Asamblea General de Copropietarios.
2. Una vez verificado el quórum, de acuerdo a las mayorías simples o calificadas aplicables a la reunión, de un examen de validez de poderes, de la verificación de la no representación de más de un copropietario por cada derecho de participación y de la no representación de copropietarios por parte de miembros del Consejo de Administración, el presidente del Consejo de Administración procederá a instalar la Asamblea. Dos horas después de instalarla, el revisor fiscal cerrará el quórum, lo que implica que cualquier residente que llegue después de esta hora será multado.
3. La Asamblea se desarrollará con un mínimo de asistencia del cincuenta por ciento (50%) más uno de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto, de acuerdo al artículo 46 de la Ley 675 de 3 de agosto de 2001.
4. En caso de no concretarse el quórum exigido en esta oportunidad, de conformidad con lo previsto en el Artículo 41 de la ley 675 de 2001, la Asamblea se reunirá y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios que asistan el tercer día hábil siguiente.
PARÁGRAFO 1: Una vez constituido el quórum, éste no se entenderá desintegrado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes, siempre que se mantenga el quórum mínimo a que se refiere el presente artículo.
5. Por regla general, las decisiones de la Asamblea (salvo en aquellos casos en que la ley, el régimen de propiedad horizontal o el Reglamento de Propiedad Horizontal exija una mayoría especial) se tomarán por la mayoría simple de los derechos representados en la reunión. Se exceptúan las decisiones relacionadas con reformas al reglamento de propiedad horizontal, tales como: fijación de expensas extraordinarias, afectación a la destinación de bienes comunes, adquisición de inmuebles, disolución y liquidación, que requerirán mayoría calificada, la cual corresponde a decisiones tomadas por lo menos con el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que representan el conjunto.
6. Se elegirá del seno de la Asamblea, el presidente, vicepresidente y secretario mediante postulación directa de los Copropietarios.
7. El presidente será el director de la reunión de Asamblea, hará cumplir el orden del día, concederá el uso de la palabra en el orden que sea solicitada, someterá a decisión de la Asamblea los temas que lo requieran y las proposiciones presentadas.
8. El vicepresidente reemplazara al presidente en sus ausencias transitorias o permanentes o cuando éste lo solicite.
9. Es función del secretario dar lectura al orden del día, al reglamento y a los diversos documentos que solicite la presidencia, tomar nota y grabar el desarrollo de la sesión y elaborar el acta de la Asamblea.

10. Cada Copropietario podrá intervenir en la Asamblea hasta dos (2) veces sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de tres (3) minutos. Si hubiere lugar a una interpelación, el Copropietario en uso de la palabra la concederá a su discreción.
11. La Asamblea nombrará Comité de Propositiones a tres (3) copropietarios presentes, desde el inicio de la sesión y los asistentes expresarán, además de su propuesta, en hoja preestablecida, nombre completo y unidad privada representada. El comité se encargará de tabular y consolidar las propuestas y las presentará a la Asamblea una vez sea formulado por el presidente el punto en el orden del día. No obstante, lo anterior, si dentro de las deliberaciones se requiere la formulación de propuestas corresponderá al presidente orientarlas; Las propuestas presentadas serán claras, con un objetivo específico, que permitan el debate y trámite de votación.
12. Siendo la Asamblea General de copropietarios el órgano máximo de decisión del conjunto, las intervenciones de los asistentes estarán enmarcadas dentro de los siguientes parámetros:
 1. Una vez el presidente de la Asamblea determine la apertura del debate sobre el tema a tratar o la propuesta presentada, la intervención de los asistentes estará limitada por el tema específico a desarrollar y dirigida al aporte de nuevas ideas que permitan la suficiente ilustración del tema, sin incurrir en la repetición de aspectos mencionados en previas intervenciones.
 2. Una vez el presidente de la asamblea anuncie la finalización del debate sobre el tema tratado y determine la suspensión de las intervenciones, leerá ante la asamblea, por su cuenta o a través del secretario, de manera clara y concisa, el texto de la propuesta para ser sometida a votación.

Los miembros del Consejo de Administración participarán en las deliberaciones con derecho a voz y voto. El Revisor Fiscal y los demás invitados por el Consejo de Administración y/o la Asamblea tendrán derecho a participar en las deliberaciones a potestad del presidente de la Asamblea.

PARÁGRAFO 1: El Presidente, cuando lo considere necesario, someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a la votación. Las decisiones no serán objeto de discusión posterior.

13. No podrá designarse más de un (1) representante con derecho a voto por cada apartamento. De otra parte, si un bien privado es propiedad de varias personas los interesados deberán nombrar su representante.
Se permite la representación por poder de terceros; una persona sólo podrá tener hasta dos (2) poderes máximos, siempre y cuando medie la radicación de estos por parte del poderante en la oficina de administración o hasta la hora de inicio de la Asamblea.
Los miembros de los órganos de administración: administrador, revisor fiscal y empleados de la copropiedad no podrán representar en la Asamblea derechos distintos a los propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos.

14. Postulación de los miembros del consejo.

Durante el desarrollo de la Asamblea se presentarán a la secretaría las postulaciones de candidatos, entre la instalación y el momento en que se pretenda evacuar el punto de elecciones. Dicha etapa se denominará de postulaciones, sin perjuicio de que se presenten nuevas o haya retiro de

postulaciones dentro del término que fije la mesa directiva, previniendo que exista suficiente número mínimo de Copropietarios que permitan elegir para Consejo de Administración es de 5 miembros principales y 5 miembros suplentes.

Cerrada la inscripción de postulantes se verificará si estos aceptan las postulaciones y si reúnen los requisitos estatutarios.

15. Postulación del Revisor Fiscal.

El Consejo de Administración presentará a la Asamblea General un cuadro detalle del resultado del proceso adelantado en la etapa previa de selección y la mesa directiva direccionará el proceso de presentación de los postulantes y posterior elección.

16. Sistemas electorales.

Para la elección de miembros del Consejo de Administración se tendrá como elegidos para los cargos los candidatos que obtengan la mayoría de votos en orden descendentes, hasta copar el número de personas a elegir proveyendo primero los cargos principales y luego los suplentes.

En caso de empate, cualquiera podrá declinar su postulación o, en su defecto, se procederá nuevamente a votación.

Será elegido revisor fiscal el candidato que haya obtenido la mayoría absoluta de votos.

Si durante la etapa de postulaciones no hubieren suficientes candidatos para el Consejo de Administración, la mesa directiva definirá el procedimiento a seguir en el nombramiento.

17. La Mesa Directiva de la Asamblea designará a dos (2) copropietarios para que levanten un acta con el resumen del proceso electoral. Una vez cumplido este requerimiento la remitirá de inmediato a la Mesa Directiva de la Asamblea, junto con la totalidad de los votos emitidos, para dejar constancia en el acta.

18. En el acta de Asamblea se dejará constancia del lugar, fecha y hora de la reunión, forma y antelación de la convocatoria y Órgano o persona que convocó, número de Copropietarios convocados y el de los asistentes, los asuntos tratados, las proposiciones, recomendaciones y acuerdos aprobados negados o aplazados, las decisiones adoptadas y el número de votos emitidos a favor, en contra o en blanco, las constancias presentadas por los asistentes a la reunión, los nombramientos efectuados, la fecha y hora de la clausura y las demás circunstancias que permitan una información clara y completa del desarrollo de la reunión.

Esta acta debe ser revisada y aprobada en un plazo no mayor a 30 días, para la firma del secretario y del presidente.

19. La Asamblea nombrará como Comité Verificador del Acta a tres (3) copropietarios presentes, quienes a nombre de la Asamblea estudiarán su contenido y si la encuentran ajustada a la realidad de lo ocurrido y acordado en la reunión, la aprobarán firmándola de conformidad, junto con el presidente y secretario de la Asamblea.

20. Teniendo en cuenta que el consejo de administración y la administración presentan a consideración de los copropietarios los informes financieros con 8 días de anticipación a la asamblea y que se deben otorgar 5 días para ejercer el derecho de réplica y hacer las aclaraciones

correspondientes, el presidente de la asamblea solicitará al consejo y al administrador dar respuesta a las inquietudes presentadas por escrito durante el período de aclaraciones.

21. El Presidente de la Asamblea podrá ordenar el descanso o la suspensión temporal de las deliberaciones de acuerdo al desarrollo del orden del día y la conveniencia de permitir un espacio de diálogo cerrado en el seno de la Asamblea.
22. Si en el desarrollo de un tema particular la discusión se prolonga, el Presidente podrá convocar una Junta de delegados en número de cinco (5) para la deliberación. Estos delegados serán elegidos por postulación individual y voto mayoritario y deberán retirarse del seno de la Asamblea para la discusión en área independiente.
En principio, se determina que la discusión de una Junta no se prolongue por más de 30 minutos, al cabo de los cuales informará a la Asamblea en pleno sus conclusiones.
23. La Asamblea se da por terminada por la expresa manifestación del Presidente, una vez concluido el orden del día, o por decisión de la mayoría que aplaza la discusión de algún tema para una Asamblea Extraordinaria o prolongación de la misma.

APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

VIGENCIA:

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES:

Además, aplicarán todas las disposiciones vigentes y demás contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c. Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 – Tenencia de Mascotas.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTE REGLAMENTO DARA LUGAR A LAS SANCIONES ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO XIX

El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria, en su reunión del día 20 de marzo de 2021, según consta en Acta No. **XX** del libro de actas de Asambleas.

La relación entre vecinos se debe enmarcar en la cultura del buen trato, la sana convivencia, respeto, tolerancia, solidaridad y colaboración con el fin de favorecer las relaciones interpersonales y comprometiéndonos día a día con el mejoramiento continuo del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 1.