



MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL DALÍ

Índice:

Principios básicos para la convivencia social Página 3

- Capítulo I – Generalidades P3
- Capítulo II – Derechos y obligaciones de los usuarios P3
- Capítulo III – De los bienes comunes y su utilización P8
- Capítulo IV – De los parqueaderos y su asignación P11
- Capítulo V – Normas para la utilización de los parqueaderos P14
- Capítulo VI – Normas para la utilización de los salones sociales.... P18
- Capítulo VII – Normas para la utilización de juegos infantiles P20
- Capítulo VIII – De las zonas privadas y su utilización P20
- Capítulo IX – De las mascotas y su reglamentación P22
- Capítulo X – De los deudores morosos P23
- Capítulo XI – Disposiciones generales P24
- Capítulo XII – Sanciones y manual de procedimiento Página 25

Manual de convivencia conjunto residencial Dalí P.H.

Principios básicos para la convivencia social:

Educar para la convivencia social y construir una verdadera cultura democrática es perfectamente factible, si todos actuamos desde la individualidad al mismo tiempo y en la misma dirección.

Es por eso que somos conscientes de la necesidad de afrontar estos retos en cuanto a la sensibilización del hombre en su entorno, de proporcionar espacios para la reflexión individual y colectiva, de hacer sentir los valores individuales y colectivos que están inmersos en el potencial humano que alberga nuestra comunidad, el propiciar el DIALOGO como medio de comunicación efectivo para la solución de los conflictos, sin llegar a los albores de la violencia en el lenguaje y las agresiones físicas.

Por eso queremos promover once principios básicos de la convivencia social, estos principios siempre han estado en la mente del hombre y es nuestro deseo promoverlos entre los residentes del conjunto para que orienten las acciones cotidianas:

1. Aprender a no agredir al semejante.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social.
3. El respeto a la dignidad humana, a la naturaleza y al entorno.
4. Honestidad, tolerancia y equidad.
5. Aprender a comunicarse.
6. Aprender a interactuar.
7. Aprender a decidir en grupo.
8. Aprender a cuidarse.
9. Aprender a cuidar el entorno.
10. Aprender a valorar el saber social y académico.
11. Tener sentido de pertenencia

CAPITULO I – GENERALIDADES

Atendiendo a la necesidad de promover la convivencia pacífica en el conjunto, el reglamento de convivencia está orientado por los siguientes criterios:

- Convivencia pacífica y solidaridad social.
 - El reglamento de convivencia deberá facilitar espacios para construir relaciones pacíficas de colaboración y solidaridad social entre los copropietarios o arrendatarios del conjunto.
 - El respeto a la dignidad humana, a la naturaleza y al entorno; debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como los copropietarios o arrendatarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la aplicación del presente manual.
 - Honestidad, tolerancia y equidad: Honestidad o cualidad justicia e integridad de un comportamiento de moderación y decencia.
-
- Tolerancia o el respeto y consideración hacia las opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las nuestras.
 - Equidad o trato igualitario para todos los habitantes del conjunto, sin importar su raza, género o credo, ideas o convicciones.
 - El reconocimiento y el respeto a la autoridad.
 - Las agresiones físicas o verbales contra los miembros del consejo o la administración se tomarán como faltas gravísimas.
 - Las actuaciones que se deriven de las decisiones tomadas por los entes administrativos deben ser acatadas y respetadas por los copropietarios, residentes, empleados de la administración, y para las personas que a cualquier título ocupen, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria los bienes de dominio particular y/o común.
 - Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, pendientes a la imposición de sanciones por incumpliendo de las normas.

Artículo 1. Objeto. El presente manual tiene como objetivo, la individualización de los bienes de dominio exclusivo o privado y de los bienes de dominio exclusivo o privado de los bienes de dominio común que conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PROPIEDAD HORIZONTAL, la participación en los gastos necesarios en la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común, la determinación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y futuros adquirientes en cuanto a uso, goce y destinación de los bienes de dominio exclusivo y el señalamiento de los órganos de administración, sus funciones y atribuciones.

Artículo 2. Obligatoriedad. Las normas contenidas en el presente manual obligan no solo a los actuales propietarios, arrendatarios y visitantes sino también a los futuros adquirientes a cualquier título, de derechos reales en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PH y a quienes usen o disfruten de sus bienes de dominio exclusivo o privado, bien sea a título consagrado en la ley. Dichas normas se entenderán incorporando en toda enajenación, o transferencia de dominio sobre los bienes de dominio exclusivo o particular, bien sea por actos o contratos entre vivos, como por causa de muerte, en los gravámenes reales como sobre ellos se constituyan, como también en aquellos actos o contratos que impliquen tendencia, uso o goce de los mismos.

Artículo 3. Casos no previstos. Cuando en este manual no se encontrará norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

1. Reglamento de propiedad horizontal CR Dalí.
2. Código de policía vigente.
3. Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, ley 675 de agosto de 2001.
4. Las disposiciones de la ley 95 de 1980 y del capítulo tercero, título 33, libro 4 del código civil y leyes concordante so reformatorios del mismo, aplicables directamente o por analogías.

Artículo 4. El conjunto residencial Dalí P.H., está compuesto por los siguientes usuarios:

1. Residentes: Son los propietarios, arrendatarios y su respectivo grupo familiar.
2. Invitados residentes: Son las personas que, por invitación de los residentes, se alojan en sus residencias por un periodo superior a un día.
3. Invitados no residentes: Son las personas que acuden en calidad de visitantes y que ingresan al conjunto, previa autorización verbal o escrita por parte de los residentes.
4. Personal de vigilancia: Son los que están encargados de la seguridad del conjunto.
5. Personal de aseo: Son los que están encargados del aseo y mantenimiento del conjunto.

Parágrafo 1. Son usuarios propietarios la(s) persona(s) que figure(n) como propietario(s) según folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles, que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PROPIEDAD HORIZONTAL.

Parágrafo 2. Son usuarios Arrendatarios las personas que tienen contrato verbal o escrito de arrendamiento otorgado por el propietario o la firma arrendadora que representa al propietario.

Artículo 5. Los usuarios residentes además de los derechos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PROPIEDAD HORIZONTAL., tendrán los siguientes derechos:

1. Usar y disfrutar debidamente todo los servicios y áreas comunes existentes en el conjunto residencial.
2. Presentar al administrador y/o al concejo de administración sus iniciativas, opiniones y/o quejas en comunicación verbal o escrita, observando buenas normas de educación.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS

ARTICULO 6. Los usuarios residentes además de los deberes y prohibiciones contenidos en el reglamento de propiedad horizontal tendrán los siguiente:

1. Destinar los bienes del uso exclusivo, según lo determinado en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Cancelar oportunamente la cuota de administración y las cuotas extraordinarias aprobadas por la asamblea de propietarios.
3. Observar buena conducta dentro del conjunto, evitando ejecutar actos que perturben la tranquilidad, seguridad y salud, y evitar realizar acciones que comprometan la solidez de las edificaciones y áreas comunes.
4. Crear conciencia y educar tanto a adultos, como a niños de la necesidad de conservar y mantener embellecidas las zonas verdes, jardines, juegos infantiles y de recreación. Además, se debe colocar en el mantenimiento y aseo de las zonas comunes.
5. Acatar y cumplir las normas y sanciones establecidas.
6. En el caso de tener empleadas domésticas externas, deberán informar por escrito a la portería los días en que laborará y datos completos, tales como: nombre, identificación y horarios de autorización para su ingreso y salida del conjunto, adicional a ello deberán presentar toda la documentación necesaria que los acredite como personas idóneas y calificados para cumplir sus labores y vivir en comunidad.
7. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su inmueble con las personas que desee, garantizando el buen comportamiento, siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los integrantes de la copropiedad.
8. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencias de construcción.
9. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente, previo el cumplimiento del procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal o en el dispuesto en el presente manual de convivencia. 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.

10. La administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibido 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, dejando en claro que el no recibirlo no lo exime de su cumplimiento.
11. Los propietarios y/o usuarios están obligados a vela por la inseguridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme el Artículo 63 del código civil:” es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente de los negocios propios”.

CAITULO III

DE LOS BIENES COMUNES Y SU UTILIZACION

Artículo 7. Los bienes comunes son los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común a los propietarios de tales bienes privados, son individuales y, mientras conservan su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Estos son bienes fundamentales para la existencia y conservación de un ambiente agradable, que propicie el desarrollo y mantenimiento de relaciones interpersonales favorables entre los residentes.

Artículo 8. Entre otros, en el CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H. los bienes comunes son: las recepciones y porterías, pasillos, la zona de juegos infantiles, la iluminación ornamental, los salones sociales, las zonas verdes, los parqueaderos comunales, de visitantes y de minusválidos, los

bicicleteros, las escaleras, las puertas de ingreso y salida, las vías de circulación peatonal y vehicular y los cuartos para basura etc.

Artículo 9. Queda prohibido el ingreso y parqueo de vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que exceden 2.50 metros de altura.

Artículo 10. No se permite, sonar pitos, alarmas, sirenas o utilizar a volúmenes no adecuados altavoces, radios, equipos de sonido, grabadoras y similares que puedan perturbar la tranquilidad de los vecinos.

Artículo 11. Los usuarios podrán disfrutar el uso adecuado y racional del área social, de acuerdo a las normas establecidas por la administración, siempre y cuando sus actuaciones no vayan en contra del buen comportamiento y vida en comunidad.

Artículo 12. Los puntos fijos (escaleras pasillos ó corredores), permanecerán libres de cualquier objeto que impida la libre circulación de los residentes, o las actividades de aseo, uso de equipos contra incendio, acceso a las cajas de distribución de los servicios públicos; en consecuencia, la Administración podrá recoger todo objeto que infrinja esta norma. El manejo de las jardineras de cada interior, jardines exteriores y los puntos fijos (escaleras) estarán a cargo única y exclusivamente de la administración. El jardín en los puntos fijos deberá conservar la uniformidad en todos los pisos. Está prohibido dejar materas u otros implementos en los puntos fijos de los interiores, así como sembrar plantas de cualquier tipo en los jardines.

Artículo 13. De acuerdo a la ley 1335 de 2009 está prohibido fumar o ingerir bebidas alcohólicas o sustancia psicoactivas en las áreas comunes, o puntos fijos de los interiores. No se puede arrojar las colillas y cenizas por las ventanas de los inmuebles. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción de los salones sociales cuando han sido alquilados para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

Artículo 14. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los accesos, parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Artículo 15. Cuando se realicen reuniones al interior de cada unidad privada deben ser a puerta cerrada.

Artículo 16. Los principios de sana convivencia sobre los límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionara según el procedimiento de infracción al manual de convivencia. Si las infracciones anteriores se encuentran incontrolables, es deber de la administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad cuando, cualquier apartamento reporte incidente, abuso o inseguridad.

Artículo 17. En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 10:00pm, cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento, para no perturbar a los vecinos.

Artículo 18. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche.

Parágrafo 1: En las zonas está prohibido el desarrollo de actividades que causen su deterioro.

Artículo 19. La instalación de equipos de telecomunicaciones, antenas y televisión por cable deberá ser autorizada por el consejo de administración, para tal efecto, se respetarán las fachadas y se acatará el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 20. La iluminación de las escaleras, puntos fijos y parqueaderos es bien común, su conservación en buen estado es responsabilidad de todos. No se permite el cambio de plafones o bombillos que modifiquen la uniformidad de los elementos de iluminación en los pasillos y demás zonas comunes. No se permite hacer cambios de fachadas y puertas de acceso a los interiores, ni cambiar su color original.

Artículo 21. El cuarto de basuras, sólo debe utilizar con basura empacada en bolsas en buen estado y de tamaño acorde con la dimensión de éste; las cuales deben ser llevadas por el propietario o arrendatario, y depositadas directamente dentro de las canecas o recipientes destinados para tal uso. Está prohibido dejar bolsas con basura frente a las puertas de los apartamentos, jardineras, prados, garajes y debajo de las escaleras.

Artículo 22. Quedan terminantemente prohibido el lavado y reparación de vehículos en las áreas comunes y/o aledañas al CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.

Artículo 23. Está prohibido hacer uso de servicios públicos y recursos pertenecientes al CONJUNTO RESIDENCIAL DALE P.H. para beneficio particular.

Artículo 24. Es indispensable la colaboración y cooperación de los padres de familia para que infundan a sus hijos el interés y cuidado de los prados y jardines. Estos sitios no han sido diseñados para el juego del balón, montar en bicicleta o patines, por lo tanto, estas actividades quedarán prohibidas en lugares diferentes al parque.

CAPITULO IV

DE LOS PARQUEADEROS Y SU ASIGNACION

Con base en la escritura 923 otorgado en la notaria 52 del circuito de Bogotá, el 24 de abril de 2009 y que reglamenta la propiedad horizontal del conjunto residencial Dalí propiedad horizontal acorde a la ley 675 de 2001, capítulo 10 derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios, Art. 49 norma de uso de los parqueaderos y bienes comunes. Se define lo siguiente:

“Los parqueaderos pertenecen a la copropiedad, y son de uso exclusivo manejo de la administración en cuanto a la ejecución, y el concejo administrativo en lo referente a normas, los cuales serán asignados de acuerdo a lo estipulado en el presente manual y a las decisiones administrativas que se tomen a futuro sobre la designación de los mismos”

...

La copropiedad cuenta con un total de 521 parqueaderos así:

1. 467 parqueaderos para residentes, distribuidos de la siguiente forma:
 - 408 parqueaderos subterráneos que se encuentran bajo cada torre en una porción de 12 parqueaderos por torre de 24 apartamentos.
 - 59 parqueaderos en la bahía
2. 48 parqueaderos para visitantes, los cuales están en bahía con señalización correspondiente.
3. 6 parqueaderos para minusválidos, los cuales están en bahía con la señalización correspondiente.

Teniendo en cuenta que los espacios de parqueo de la copropiedad son comunales, se han determinado ciertas normas para su asignación y uso, dejando en claro que su utilización se basa en un sistema de remuneración para el conjunto, que son única y exclusivamente para guardar el vehículo y no da propiedad a ningún residente sobre ellos; y serán asignados única y exclusivamente por la administración del conjunto.

Artículo 25. Podrán acceder al uso de parqueaderos todas las unidades de la copropiedad que se encuentren a paz y salvo por todo concepto de administración, tanto en cuotas ordinarias como extraordinarias, multas y sanciones.

Artículo 26. Los parqueaderos se asignarán teniendo en cuenta el siguiente orden:

- 1. Propietarios que sean residentes del conjunto
- 2. Arrendatarios residentes

Artículo 27. Solo se podrá parquear un (1) vehículo por unidad residencial, el cual no podrá superar el peso o tamaño indicados en el artículo 44 del capítulo normas para la utilización de parqueaderos.

Parágrafo 1: Las motocicletas tendrán un espacio designado para su parqueo, y el cobro de este canon será el equivalente al 50% de un parqueadero para vehículo automotor, designado por el consejo de administración. Este será posteriormente aprobado por la asamblea general de copropietarios.

Parágrafo 2: Se arrendará un segundo parqueadero, siempre y cuando al realizar la asignación total de estos, queden disponibles, y su contrato será mes a mes, teniendo en cuenta que si se necesita parqueadero para asignarlo a un nuevo residente este será devuelto a la copropiedad, para su reasignación.

Artículo 28. De acuerdo con la decisión aprobada en la asamblea extraordinaria del 3 de mayo de 2010 se define por servicio de parqueadero para vehículos el valor de \$25.000 pesos mensuales para el año 2010, valor que será ajustado para los años siguientes de acuerdo al aumento del S.M.D.L.V. o lo aprobado por la asamblea de copropietarios.

Artículo 29. Los parqueaderos serán asignados cada seis (6) meses; la asignación se hará por escrito, y se realizará la entrega mediante acta para el uso exclusivo de parqueadero y se entregará la ficha marcada con el número correspondiente del parqueadero asignado; la cual identificará al vehículo dentro de la copropiedad. Así mismo se realizará un acuerdo de servicio por día espacio y tiempo.

Artículo 30. Al término del uso, se deberán recibir los parqueaderos en las mismas condiciones en las que se entregaron. En caso de pérdida de la ficha se deberá pagar la suma de \$25.000 pesos para su respectiva reposición, valor que será ajustado al aumento del S.M.D.L.V., o el que designe la asamblea de copropietarios.

Artículo 31. Perderán su derecho a utilizar los parqueaderos quienes incumplan el presente manual, estén en mora hasta 60 días en las obligaciones con la administración, quienes no lo usen correctamente y quienes ya no residan en la copropiedad.

Parágrafo 1: Esto incluye los vehículos que de una u otra forma interrumpan la tranquilidad de los residentes con los ruidos continuos de las alarmas de los vehículos, equipos de sonido de alto volumen, pitos, sirenas y demás que produzcan contaminación auditiva.

Parágrafo 2: Ningún propietario podrá arrendar su apartamento con parqueadero de acuerdo a lo estipulado en la escritura 923 de la notaria 52 del círculo de Bogotá del 24 de abril de 2009.

Artículo 32. Se asignarán los parqueaderos por torres teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

- Los propietarios residentes tendrán prioridad en la asignación de parqueaderos. Para la asignación en el siguiente período y en lo sucesivo, tendrán prioridad los propietarios residentes que no tuvieron la posibilidad en el sorteo anterior.
- En el momento en que la cantidad de automotores supere la capacidad de parqueaderos se realizará el sorteo en el consejo de administración invitando a un delegado por cada torre como veedor, el cual será nombrado por los residentes de la misma para garantizar la transparencia de dicho evento.

CAPITULO V

NORMAS PARA LA UTILIZACION DE LOS PARQUEADEROS

Artículo 33. Las siguientes normas aplican para toda clase de vehículos automotores (automóviles, camperos, motocicletas, etc.)

Artículo 34. Los vehículos de los residentes, deberán permanecer en los parqueaderos asignados a cada apartamento.

Artículo 35. Quien use un parqueadero diferente al asignado, perderá el derecho al mismo.

Artículo 36. Se prohíbe a los propietarios o residentes que tengan parqueaderos asignados por la administración, el arriendo o cesión de estos. No acatar esta prohibición será sancionado y perderá el derecho por espacios de seis meses.

Artículo 37. En el conjunto hay dos zonas de parqueo, en bahía y subterráneos. En los dos casos estas zonas para el único fin de parqueadero vehicular o de motocicletas; sin excepción alguna las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Por seguridad, tanto de personas como de vehículos, se prohíbe utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, balones, etc.) pues esto acarrea las sanciones respectivas. Los parqueaderos no constituyen áreas de juego.

Parágrafo 1: En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor, las sanciones y multas serán responsabilidad de sus padres o el adulto responsable del menor.

Parágrafo 2: En caso de que el daño fuera ocasionado por una persona mayor, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Artículo 38. No se podrán usar las vías del conjunto para enseñar o aprender a conducir vehículos o motorizados (carro, bicicleta, moto).

Artículo 39. Los vehículos deberán estacionarse en los espacios señalados por las líneas de demarcación establecidas, incluyendo los topes traseros, respetando los límites de cada estacionamiento, queda prohibido parquear en las zonas de circulación y áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o caso fortuito; así como en los parqueaderos de visitantes o minusválidos, estos no podrán ser usados por los residentes como parqueadero regular.

Artículo 40. En caso de que el residente cambie de vehículo deberá informar a la administración con anticipación, precisando su número de placa, color y demás datos pertinentes, de no hacerlo se prohibirá su ingreso.

Artículo 41. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes por parte de residentes, estos deben utilizar los parqueaderos asignados a cada unidad residencial, respetar el uso establecido para estos parqueaderos, en caso de que los residentes infrinjan la norma se cobrará al propietario del apartamento infractor una multa por cada que utilice el parqueadero de visitantes u así mismo perderá el derecho sobre el parqueadero asignado a su unidad de vivienda.

Artículo 42. En el caso de familiares que visiten por determinado tiempo a un residente, se podrá utilizar el parqueadero de visitantes, siempre y cuando se informe con la debida antelación a la administración el nombre, identificación, número de placa del vehículo y el tiempo que estará esta persona haciendo uso del parqueadero de visitantes; así mismo se cobrará un valor por la utilización de dicho espacio establecido en \$5.000 después de tres (3) horas,

por una sola vez cual será ajustado para los años siguientes de acuerdo al aumento del S.M.D.L.V.

Artículo 43. Con la salvedad de lo contemplado en el artículo anterior, ningún visitante podrá hacer uso de los parqueaderos por más de un (1) día desde su ingreso y registro, y deberá pagar una multa por el valor de 2 S.M.D.L.V., por cada noche que pase el vehículo dentro de la copropiedad, valor que será ajustado para los años siguientes de acuerdo al aumento del S.M.D.L.V. De presentarse que el visitante no cancele dichos valores, se incluirá en la cuenta de administración del apartamento correspondiente que autorizo su ingreso.

Artículo 44. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere una tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que por su tamaño exceden el espacio el espacio de un parqueadero tampoco aquellos cuya carga pueda ocasionar accidentes o daños en la copropiedad.

Artículo 45. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad o en lo necesario para retirarlos o trasladarlos a otro sitio con el fin de hacer reparación definitiva, cualquiera que sea el medio que emplee, mientras no afecte la tranquilidad de los demás residentes.

Artículo 46. Queda prohibido el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

Artículo 47. Se deberán corregir en forma oportuna las fugas de aceite y/o combustible de los vehículos que afecten la estética o pongan en peligro la integridad de los residentes, de lo contrario se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 48. Todo vehículo que salga de la copropiedad debe ser registrado por los vigilantes de acuerdo a las normas de seguridad establecidas en el presente manual, quien incumpla con estas deberá asumir sanciones correspondientes.

Artículo 49. Queda prohibido en los estacionamientos o dentro de los vehículos parqueados en estos, el consumo de bebidas alcohólicas, o

sustancias psicoactivas así mismo toda situación que afecte la tranquilidad de los residentes (música en alto volumen, actos impropios, etc.).

Artículo 50. Se sancionará a los de los vehículos sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares a cualquier hora del día y en especial en horas de la noche, así como los vehículos que en áreas comunes superen los diez kilómetros por hora (10km/h). al transitar, se debe dar prioridad en todo momento al peatón. Se debe acatar las sugerencias de vigilancia si el vehículo ingresa con el radio a alto volumen.

Artículo 51. En las vías de circulación peatonal no se podrá utilizar ningún tipo de transporte (vehículos, bicicletas, motos, patines, triciclos, etc.).

Artículo 52. Todo vehículo deberá permanecer bien cerrado y con las debidas medidas de seguridad no dejando paquetes a la vista en su interior o artículos de valor, la administración no se hará responsable de hurto a los bienes que allí se encuentren. Cada propietario es responsable de las pertenencias dejadas en su vehículo.

Artículo 53. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc, es decir ningún tipo de elemento diferente al vehículo mismo, y en especial materiales inflamables y explosivos.

Artículo 54. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos o que estos causen a otros deberán ser reportados a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes o a quien corresponda.

Artículo 55. En las zonas de parqueo, rampas de acceso y vías de circulación vehicular se prohíbe el tránsito de niños pequeños sin sus padres o personas responsables, como también se prohíbe jugar, montar bicicleta, karts, patines y demás elementos similares. En caso de accidente, los daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los residentes, padres y/o acudientes del menor infractor. Adicionalmente el vigilante retendrá los elementos utilizados en dichas conductas. Para su devolución el infractor deberá cancelar la multa correspondiente cuyo valor será ajustado los años siguientes de acuerdo al aumento del S.M.D.L.V.

CAPITULO VI

NORMAS PARA LA UTILIZACION DE LOS SALONES SOCIALES

Artículo 56. El uso de los salones sociales estará condicionado a las siguientes actividades: las reuniones de interés comunitario y las de interés particular.

Artículo 57. Las reuniones de interés comunitario serán aquellas actividades que busquen el mantenimiento de un buen clima de relaciones interpersonales entre todos los residentes del conjunto. Son actividades de este tipo: fiesta de la madre, del padre, de la familia, día de los niños, asamblea, etc., las cuales serán organizadas por el concejo de administración y por los comités nombrados para tal fin.

Artículo 58. Las reuniones de interés particular serán exclusivas para actividades sociales de tipo familiar para un determinado número de personas, se excluyen reuniones de tipo religioso, político o comercial.

El arrendamiento del salón comunal se regirá por los siguientes requisitos:

1. El solicitante del salón social debe estar a paz y salvo por todo concepto de administración.
2. El salón social estará disponible para la decoración y uso desde las 10:00am hasta la 1:00am si las circunstancias lo ameritan, con la administración se podrá convenir la entrega del salón en horario anticipado.
3. Las solicitudes de arrendamiento de los salones sociales deberán hacerse por escrito y con un tiempo menor de ocho (8) días de antelación, por parte del residente; esta solicitud se radicará en un formato que estará disponible en las oficinas de la administración en horas laborales.
4. Cuando existan varias solicitudes simultáneas, se reservará en primer lugar a quien primero radique la solicitud.
5. El cano de arrendamiento será determinado por el concejo de administración y el valor estipulado deberá ser consignado a la cuenta asignada por la administración para tal fin, o cancelarse en las oficinas de la administración en horario laboral.

6. El solicitante dejará como garantía para cubrir cualquier daño, un depósito en efectivo cuya cuantía la fijará el concejo de administración. Este valor deberá depositarse en una cuenta suministrada por la administración por los menos un día antes de la utilización del salón. Este valor será reembolsable posterior a la entrega del salón social a satisfacción de la administración. Ver artículo 93. Multas.
7. Se debe entregar el salón social y los demás elementos que contiene en las condiciones estipuladas al momento del recibo de estos inventarios.
8. Cualquier daño ocasionado será asumido por el arrendatario que realice la solicitud.
9. Está prohibido decorar sobre los puntos diferentes a los ya destinados para tal fin.
10. La utilización de equipos de amplificación está limitada al interior del salón social, y respondiendo a volúmenes moderados que no incomoden a los demás residentes, y en cualquier caso no deberá superar los decibeles, establecidos por la ley. Se deberá tener en cuenta la debida consideración a los vecinos, para perturbar las tranquilidades y el buen ambiente de convivencia de la copropiedad; el arrendatario se hará responsable por el comportamiento de sus invitados.
11. Ninguna de las personas que esté haciendo uso del salón social, podrá utilizar áreas diferentes a ésta, y deberán limitarse al espacio arrendado, lo cual será controlado por el vigilante de ronda.
12. El arrendatario del salón social, debe entregar el salón en perfecto estado.

CAPITULO VII

NORMAS PARA LA UTILIZACION DE LOS JUEGOS INFANTILES

Artículo 59. Sólo se permite la utilización de los juegos infantiles a niños menores de doce (12) años.

Artículo 60. Todo niño menor a seis (6) años, siempre debe estar acompañado de una persona adulta responsable.

Artículo 61. En caso de comprobación de vandalismo en los juegos infantiles por parte de uno o varios niños, o de jóvenes, los padres responderán por los gastos que ocasione su reparación.

CAPITULO VIII

DE LAS ZONAS PRIVADAS Y SU UTILIZACION

Artículo 64. Se consideran zonas privadas los espacios de dominio exclusivo (el espacio interior de los apartamentos). En ellos se tendrán en cuenta las siguientes normas: está prohibido golpear, taladrar, martillar, arrastrar y demás actividades que produzcan ruidos o sonidos fuertes en horas no permitidas, que incomodan y afectan el reposo de nuestros vecinos. Recuerde que los ruidos y golpes se escuchan en toda la torre.

Artículo 65. Está prohibido arrojar desechos y basuras a los bienes de los demás residentes, a los de uso común, y/o acumularlos en forma no adecuada.

Artículo 66. No se podrán realizar obras de ampliación, reformas o modificaciones que comprometan las estructuras, seguridad, salubridad y la estética del conjunto. Así mismo, la parte externa de las fachadas frontal o aquellas que dan a zonas comunes. Tampoco es permitido pintarlas y decorarlas con tonalidades diferentes a las existentes, a menos que se trate de una reforma general aprobada por la asamblea de copropietarios y posteriormente por la curaduría.

Artículo 67. No se podrán utilizar ventanas, balcones ni muros para sacudir, tender, secar o asolear ropas, calzado, tapetes, alfombras, cortinas, etc.

Artículo 68. Por ningún motivo se podrá hacer uso de zonas comunes adyacentes al apartamento para desarrollar reuniones de tipo social.

Artículo 69. Cuando sea necesario realizar obras civiles en razón de daños o remodelaciones, se dará aviso oportuno a la administración por escrito, a través del cual se detallará la naturaleza del trabajo a desarrollar. Los escombros y materiales deberán ser debidamente empacados, trasladados al sitio que la administración determine para ello, y podrán ser almacenados en el, y deberá cancelar el costo del retiro de los mismos de la copropiedad. De acuerdo a la normatividad de la secretaria de ambiente distrito de la unidad de vivienda tiene derecho hasta de ($1m^3$) un metro cúbico debidamente embolsado para ser retirado por la empresa de aseo.

No se permitirá entrar al conjunto ningún material sin cumplir el presente requisito y estará sujeto además al siguiente horario: de lunes a viernes desde las 8:00am hasta las 5:00pm, los sábados de 8:00am hasta las 2:00pm, domingos y festivos no se autorizan obras civiles para realizar.

Artículo 70. El residente responsable de los trabajos mencionados en el artículo anterior, entregará a la administración un listado con los nombres, número de cédula, hora de ingreso y salida de personal contratado. Lo anterior, para llevar a cabo el control de estas personas por parte del personal de vigilancia quien entregará una escarapela a estos, los cuales deben portarla en todo momento.

Artículo 71. Las personas autorizadas para ingresar temporalmente a prestar un servicio (reparaciones, mantenimientos, cotizaciones, domicilios) deberá dejar en portería un documento y se le entregará escarapela de visitante y volante de control con la hora de ingreso, que hará firmar de la persona responsable del apartamento o del sitio al que se dirige, anotando la hora de salida y los elementos autorizados a retirar.

Artículo 72. Si por algún motivo deja su apartamento solo por un periodo prolongado, se debe comunicar por escrito a la administración la duración de la ausencia, indicar de manera detallada, los datos de las personas autorizadas para ingresar, teléfono donde puede ser localizado y el de un familiar o un amigo que pueda atender una emergencia en el inmueble. Deberá cerrar las conexiones de agua, energía y gas. En caso de emergencia la administración o la vigilancia deberá cerrar los registros de agua y alcantarillado.

Artículo 73. El ingreso de visitantes sólo será autorizado por una persona mayor de edad y residente del apartamento a donde se dirige el visitante. El residente que avala el ingreso de los visitantes se hace responsable de la conducta de éstos dentro del conjunto.

Artículo 74. Se permite hacer reuniones dentro de los apartamentos siempre y cuando el ruido no moleste a los vecinos y no exceda de las diez de la noche (10:00pm). No se podrá utilizar a volúmenes no adecuados altavoces, radios, grabadoras, equipos de sonido y similares que puedan perturbar la tranquilidad de los vecinos.

Parágrafo 1: las fiestas deben realizarse en el salón comunal.

CAPITULO IX

DE LAS MASCOTAS Y SU REGLAMENTACION

La tenencia de mascotas domésticas al interior de las unidades privadas, está sujeta al acatamiento de las normas contenidas en el presente manual y en particular la propiedad o tenencia de ejemplares caninos según las medidas preventivas establecidas por la ley (LEY 746/02), para lo cual se establecen normas para el cumplimiento por parte de los propietarios o residentes.

Artículo 75. Se prohíbe la tenencia de especies potencialmente peligrosas. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

1. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas y a otros perros.
2. Perros que han sido adiestrados para el ataque y a la defensa.
3. Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a cruces o híbridos, o las demás que incluya el código de policía: dóberman, american, stafforshire terrier, bullmastif, dogo argentino, fila brasilera, mastin napolitan, pit bull terrier, american pit bull, de presa canino, rottweiler, tosa japonés, ver artículo 93 multas.

Artículo 76. Los animales domésticos deben estar debidamente vacunados, sus propietarios deben garantizar este hecho mediante los certificados de vacunación respectivos. Dichos certificados deben ser presentados a la administración en el momento que está los solicite.

Artículo 77. En cualquier caso, siempre que el animal doméstico se encuentre fuera del apartamento, debe estar controlado por una persona adulta responsable y siempre debe ser llevado con correa y bozal en caso de necesitarlo.

Artículo 78. Todo propietario de mascotas debe recoger las excretas en bolsa y llevarlas al shut de basura, y depositarla en la caneca correspondiente marcada para tal fin. Ver artículo 93 multas.

Artículo 79. El propietario del animal doméstico velará para que este no perturbe la paz y la tranquilidad de los vecinos, so pena de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 80. Será de entera responsabilidad del propietario del animal doméstico, los daños o perjuicios que éste cause a los bienes comunes o particulares y a las personas en general, así como las responsabilidades civiles en que incurra.

CAPITULO X

DE LOS DEUDORES MOROSOS

Artículo 81. Se considera deudor moroso todo residente que incumpla la obligación de cancelar el valor de las cuotas de administración, cuotas de parqueadero, cuotas extraordinarias y multas.

Artículo 82. Se demandará ejecutivamente a aquellos deudores que consecutivamente incurra en mora de más de tres (3) cuotas de administración o en multas ratificadas por el concejo de administración con más de noventa(90) días de antigüedad. En relación con las cuotas extraordinarias, presentará mérito ejecutivo cuando excedan el plazo estipulado por la asamblea general para su cancelación.

CAPITULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 83. No se podrá colocar avisos en ventanas y paredes del conjunto. Solamente está autorizado para la información por parte de la administración.

Artículo 84. Se debe diligenciar la planilla de datos residentes según requerimiento de la administración y al ingresar como nuevo residente del conjunto. Por seguridad, el concejo de administración y la administración podrían implementar nuevos mecanismos de control, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

Artículo 85. No se permite el préstamo de los elementos de uso común tales como mesas, sillas, elementos de mantenimiento de edificios, sin autorización de la administración.

Artículo 86. Todo residente será responsable de los daños a terceros causados por él o por sus invitados como consecuencia de la mala utilización de los bienes de uso privado o de las zonas comunes.

Artículo 87. Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración y dejar un depósito, cuyo valor será reglamentado por el concejo de administración, con el fin de cubrir los daños que se puedan ocasionar durante la mudanza en áreas comunes. En caso de no ser necesaria su utilización será reembolsado.

Artículo 88. Para efectuar trasteos, no se podrán utilizar los carros destinados exclusivamente para transportar mercado.

Artículo 89. Las mudanzas deben realizarse de 8:00am a 5.00pm, previa expedición del certificado de paz y salvo o autorización expedida a los vigilantes de portería del conjunto. Cuando se trate del ingreso de un nuevo residente, debe diligenciar en la administración y con anticipación al trasteo, la planilla de datos correspondiente para obtener la orden de ingreso de la mudanza.

Artículo 90. El paz y salvo o autorización para trasteo se debe solicitar tanto a quienes se trastean al conjunto provenientes de fuera de él, como a quienes cambian de apartamento dentro del mismo conjunto.

Artículo 91. La administración no se hará responsable si llegase a ocurrir algún accidente, producto del incumplimiento de normas.

Artículo 92. Es de carácter obligatoria la asistencia de los copropietarios ó sus apoderados, a las asambleas ordinarias y extraordinarias citadas en la debida forma según lo contemplado en la ley 675 del 2001.

CAPITULO XII

SAMCIONES Y MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Artículo 93. El administrador del conjunto residencial Dalí P.H. requerirá por escrito a quien incurra en incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente manual de convivencia, para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal señalando el plazo para tal efecto cuando sea pertinente.

Artículo 94. En el evento en que no sea corregida la conducta en el plazo señalado, el administrador del conjunto informara la situación al concejo de administración, el cual podrá imponer a quienes incurra en incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente manual de convivencia, las siguientes sanciones:

1. Publicar en las carteleras de la portería del conjunto, el nombre del infractor con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por un término que oscilara entre cinco (5) y treinta (30) días calendario.
2. Citarlo a comité de convivencia.
3. Citarlo a la alcaldía correspondiente para previa conciliación.
4. Imponer multas que oscilarán entre uno (1) y siete (7) S.M.L.D.V., mientras persista el incumplimiento y sin exceder de dos (2) veces la cuota de administración.

Parágrafo: la determinación de la sanción a imponer deberá realizarse de acuerdo a la intencionalidad del acto, la imprudencia o la negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se tendrán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 95. Sin perjuicio de las impugnaciones que procedan de conformidad con el artículo dos (2) de la ley 675 de 2001, el sancionado podrá interponer recursos de reposición ante el concejo de administración durante cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación de la sanción.

Una vez transcurrido los cinco (5) días, o comunicada la decisión que resuelve el recurso en caso de que ejerza tal derecho, el administrador deberá hacer efectivas las sanciones.

Artículo 96. Será objeto de sanción el incumplimiento de las reglas de la convivencia señalada en los artículos nueve (9) al cincuenta y uno (51) y cincuenta y cuatro (54) al sesenta y tres (63) del presente manual de convivencia.

Parágrafo: el incumplimiento a la obligación contemplada en el artículo noventa y tres (93), tendrá una sanción equivalente al valor de una cuota de administración.

Artículo 97. Para dirimir conflictos que puedan surgir con ocasión de la convivencia en el conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia siempre y cuando se haya seguido el conducto regular.

Parágrafo 1: Siempre que se tenga cualquier inconveniente con algún residente, invitado residente, invitados no residentes, personal de vigilancia, etc. Se debe informar en primera instancia a la administración, por escrito, en segunda instancia se informará al concejo de administración y si no se encuentra solución al impase como tercer recurso al comité de convivencia.

Artículo 98. Por el incumplimiento de las normas de las normas antes mencionadas, se establecen las siguientes sanciones pecuniarias, las cuales se aplicarán de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo noventa y tres (93) del presente capítulo:

1. Manejo de basuras: tres (3) S.M.L.D.V.
2. Daños de bien común: cuatro (4) S.M.L.D.V
3. No uso del salón comunal que genere en perjuicio de otro residente: el canon por servicio del salón comunal.
4. Cambio de destinación de la zona de parqueo: tres (3) S.M.L.D.V
5. Violación a la reglamentación a la tenencia de mascotas: siete (7) S.M.L.D.V.
6. El uso indebido de parqueaderos de visitantes y minusválidos: tres (3) S.M.L.D.V.
7. No asistencia a las asambleas o retirarse antes de que esta termine: una (1) cuota de administración, llévese a cabo o no la asamblea.
8. Fumar e ingerir bebidas alcohólicas y/o sustancias psicoactivas en áreas comunes: tres (3) S.M.L.D.V
9. No recoger las excretas de mascotas: cuatro (4) S.M.L.D.V.

El desconocimiento de la ley no justifica la violación de la misma.

