

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA
MANUAL DE CONVIVENCIA
OBJETIVO

Mediante la expedición de este Manual de Convivencia (Reglamento Interno), se busca regular las actuaciones de los habitantes del Conjunto Residencial Alameda de la Tibanica, para garantizar de esta forma una sana y pacífica convivencia, en el cual prime la armonía, la tolerancia y el respeto, de los residentes, teniendo en cuenta los principios fundamentales consagrados en la Constitución Nacional, la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, tales como el respeto de la dignidad humana, el derecho al debido proceso, la función social y ecológica, la convivencia pacífica y la solidaridad social.

Este manual se dicta de conformidad con la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto y demás normas concordantes, siendo de obligatorio cumplimiento por parte de copropietarios, arrendatarios, residentes y tenedores de unidades de dominio privado a cualquier título, así como para los visitantes y empleados del conjunto.

CAPÍTULO I - ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

La Dirección y Administración de la Persona Jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA** y del inmueble corresponden a la Asamblea General de Propietarios o Asamblea de Copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador; se contará con la participación de un comité de convivencia como órgano de apoyo.

ARTÍCULO 1° - ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS O ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: Es el máximo órgano de Administración del conjunto, a quien deberán estar supeditados tanto el Consejo de Administración, Comité de convivencia y el Administrador.

- 1) La Asamblea de Copropietarios está conformada por la totalidad de los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal.
- 2) Todos los propietarios de bienes privados que integran el inmueble tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la asamblea y a votar en ella.
- 3) Las decisiones adoptadas por la asamblea de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Consejo de Administración, para el Administrador y demás órganos de administración, así como de control, y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del inmueble a cualquier título, así como para los visitantes y empleados del inmueble.

ARTÍCULO 2° - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: El Consejo de Administración estará integrado por tres (3) propietarios, elegidos por la Asamblea de Copropietarios por un (1) año, prorrogable indefinidamente, o removibles en cualquier tiempo. No podrá ser elegido

como miembro del Consejo de Administración quien no ostente la calidad de propietario de las casas que conforman el inmueble, y aquellos propietarios que hayan incumplido obligaciones de carácter no pecuniario o aquellos que hayan incurrido en conductas de extrema o menor gravedad, artículo 65 y 69 Reglamento de Propiedad Horizontal. Quien fuere elegido transgrediendo esta prohibición o perdiere su condición de propietario después de la elección, no podrá actuar, y será reemplazado por uno de los suplentes hasta la nueva designación.

ARTÍCULO 3° - ADMINISTRADOR: Es el representante legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y le corresponde la administración del inmueble. Su designación le compete a la Asamblea General de Propietarios para periodos de un (1) año, prorrogables indefinidamente y removible en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 4° - COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en este inmueble de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia el cual estará integrado por tres (3) copropietarios del inmueble elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un periodo de un (1) año, este comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones y decisiones que adopten este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité, decisiones que serán de obligatorio cumplimiento.

CAPÍTULO II - DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 5° - Los propietarios de los bienes de dominio privado tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación única y exclusiva para vivienda familiar y bajo ningún concepto o pretexto se podrán destinar para uso distinto, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones que conforman el inmueble, de producir ruidos, molestias y otros actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del inmueble o que afecten la salud pública.
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, y/o desde el medidor instalado en zona común, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al inmueble o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 3) Abstenerse de construir nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, ampliaciones, cerramientos, frente, sobre, al lado, debajo, de los inmuebles de su propiedad, fuera de los autorizados por la licencia de construcción otorgada al conjunto, sin previa autorización de la asamblea de copropietarios, y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de los permisos o autorizaciones municipales a que haya lugar, Las demás

previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** Se prohíbe el cerramiento de ante jardines, la siembra de plantas ornamentales, y árboles de cualquier tipo o especie. El espacio frente a su vivienda es zona común y por su condición o característica se establece como esencial.

3.1) ELEMENTO ESTRUCTURALES Y FACHADAS: ESTRUCTURA; teniendo en cuenta que la estructura de las unidades privadas está soportada por elementos y muros estructurales tal como se indica en los planos de propiedad horizontal, con líneas oblicuas paralelas y de 45 grados, estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte y tampoco podrán ser modificados en razón a la función estructural que desempeñan. Cualquier anomalía o eventualidad que surja como consecuencia de la violación de esta disposición será imputable directamente al propietario que infrinja esta norma, cuyo cumplimiento es de vital importancia para la existencia del inmueble y la seguridad de los copropietarios, residentes a cualquier título, empleados, visitantes, vecinos o simples transeúntes en las inmediaciones del inmueble. **FACHADAS:** Todos los muros que conforman las fachadas del inmueble y de las unidades de dominio privado que lo conforman, tienen la calidad de comunes. Los **VIDRIOS** de las ventanas exteriores de las casas tienen la calidad de bienes privados, **PERO** por formar parte de las fachadas queda limitada La facultad del propietario o del simple habitante de la unidad para modificar especificaciones, forma, color etc, de las ventanas y de los vidrios, de acuerdo con las reglas fijadas por la Asamblea de propietarios. De igual modo le queda prohibido a los propietarios o a los residentes de las unidades de dominio privado modificar de forma alguna o cambiar el diseño, material, color, etc, etc, de las puertas de acceso a las casas, por fuera de los lineamientos aprobados por la asamblea de copropietarios.

4) Los propietarios de los bienes privados del inmueble están obligados a contribuir con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

5) Todos los propietarios y arrendatarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado y responder hasta por la culpa leve en el ejercicio directo de sus derechos o por delegación, adicionalmente, deberán acatar las medidas o decisiones tomadas por la Asamblea general de propietarios, el Consejo o la Administración que garanticen mayor seguridad o mejor convivencia en el conjunto.

6) Toda mudanza que se realice desde el Conjunto hacia afuera o la salida de cualquier tipo de electrodoméstico (neveras, televisores, equipos de sonido, computadores, etc.), deberá realizarse dentro del horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M. y deberá ser autorizado por el propietario de la vivienda mediante comunicación dirigida a la Administración, por lo menos con tres días de anticipación.

7) Todos los propietarios que realicen arreglos de construcción en las viviendas, debe autorizar a las personas contratadas para esta labor, mediante comunicación escrita dirigida a la Administración y deberán ajustarse al siguiente horario:

LUNES A VIERNES de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. SABADOS de 08.00am a 02:00pm, DOMINGOS y festivos, Estos días solo se permite realizar trabajos de pintura que no impliquen ruidos, martilleos o perforaciones con taladro y solo se podrán hacer reparaciones locativas de emergencia. **PARÁGRAFO:** Adicionalmente deberán entrar los materiales de construcción en lonas y no se permite dejarlos fuera de las viviendas, así como tampoco se permite realizar mezclas en zonas comunes, frente a las casas y en los antejardines; los escombros son responsabilidad de los propietarios, por lo tanto, no se permite dejarlos en las zonas comunes o antejardines ni depositarlos en el cuarto de basuras, ya que se programará con la empresa de aseo la recolección de los escombros en determinadas fechas.

8) Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los residentes y propietarios del conjunto las siguientes:

a. Actuar con el espíritu común respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, manteniendo mutua consideración y respeto para poder reclamar o exigir para sí, el mismo tratamiento.

b. Cumplir bien y fielmente el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, así como también el presente Manual de Convivencia.

c. Cuidar los bienes comunes para su buena conservación, se deben mantener limpias las zonas comunes, zonas verdes y los parqueaderos, no se debe arrojar basura en estos sitios, ni dejar bolsas con basura en la puerta o frente a su vivienda, no arrojar colillas de cigarrillo al piso o en cualquier lugar que sea parte de los bienes comunes de la copropiedad

d. Atender cumplidamente el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, acordadas por la Asamblea General sin excepción.

e. Cuidar los prados, jardines, juegos, paredes, parqueaderos, salones comunales, zonas verdes y cooperar permanentemente con la administración para la defensa y embellecimiento de los mismos.

f. Procurar que los niños no jueguen o monten bicicleta en los parqueaderos para evitar cualquier tipo de accidente y cuando transiten por los corredores en bicicleta deben hacerlo despacio y tener cuidado de no atropellar a nadie. **PARÁGRAFO:** Los niños deberán montar bicicleta acompañados de sus padres y a baja velocidad, los padres se comprometen con la pedagogía de sus hijos respecto del uso de la bicicleta dentro del conjunto y estos deberán responder por cualquier eventualidad que afecte a terceros, objetos, personas y mascotas.

g. Dar el debido trato y respeto no solo a todos los residentes del conjunto, sino también a todo el personal que conforma el equipo administrativo, de trabajo y seguridad.

h. Cualquier sugerencia o queja debe hacerse por escrito a la administración, guardando el respeto y con un lenguaje moderado de acuerdo a la Ley.

- i. No saltarse las rejas en cualquier sitio del conjunto.
- j. Las demás consagradas en la Ley 675 de Propiedad Horizontal.

9) El propietario del inmueble a arrendar se compromete a cumplir lo siguiente:

- a- Informar a la Administración que va a arrendar su casa.
- b- Actualizar la base de datos en la oficina de administración con dirección, teléfono y correo electrónico donde se pueda contactar e informar debida y oportunamente sobre cualquier anomalía que se presente en su vivienda.
- c- Verificar antecedentes de sus posibles arrendatarios, garantizando a la comunidad buena conducta y cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.
- d- El contrato de arrendamiento debe contener en su encabezado que la vivienda está sometida a régimen de propiedad horizontal y compromiso de cumplimiento de estatutos establecidos al interior del conjunto, ley 820 de 2003.
- e- Solicitar al arrendatario certificado de convivencia del lugar donde vivían anteriormente, expedido por la administración del conjunto o presidente de la junta administradora local si es barrio abierto.
- f- Llenar el censo y base de datos en la oficina de administración con la información completa de sus arrendatarios, anexando contrato de arrendamiento.
- g- Solicitar formato de autorización pre impreso para el ingreso o salida de sus arrendatarios con su trasteo, en la oficina de administración.
- h- DESTINACION; el propietario y arrendatario destinarán la vivienda única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán cambiar dicha destinación. Capítulo VI, artículo 5, Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura Pública 10597, notaria 29 de Bogotá.
- i- Queda expresamente prohibido el consumo de sustancias psicoactivas y sus derivados, el expendio de estas al interior de las casas y zonas comunes del conjunto, las demás normas contenidas en la ley 1801 de 2016.
- j- Los bienes comunes deben permanecer libres de humo de cigarrillo, sin embargo la copropiedad previa autorización de la asamblea podrá disponer en su área social de un lugar para fumadores, eso sí, sin perturbar los ambientes que deben permanecer libres de humo y sin perjuicio de los bienes privados,. Las demás normas contenidas en la ley. Ley 1335 de 2009, o ley antitabaco.

10) Los arrendatarios se comprometen a:

- a- Leer el manual de convivencia y acatar las normas allí establecidas.
- b- Llenar junto con el propietario de la vivienda el censo y base de datos.

- c- Destinar la vivienda única y exclusivamente para vivienda familiar.
- d- Mantener debidamente sus mascotas, con collar y recoger sus excrementos, ley 1801 de 2016.
- e- No utilizar la vivienda para el consumo y expendio de estupefacientes, marihuana, bazuco, cocaína, achís y otros derivados, ley 30 de 1986, ley 820 de 2003.
- f- Solicitar con anticipación formato de autorización para sacar cualquier electrodoméstico, muebles o enseres.

El propietario acepta que es responsable sobre los hechos que se puedan presentar en contra del reglamento de propiedad horizontal, sobre antecedentes de sus arrendatarios y demás normas contenidas en la ley nacional de arrendamiento ley 820 de 2003, ley 675 de 2001. **PARAGRAFO:** El arrendador declara, expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, y similares.

Las sanciones y multas que sobrevengan por ocasión del comportamiento de sus arrendatarios, agotado el debido proceso serán cargadas a la cartera de la vivienda y será responsabilidad del propietario la cancelación de las mismas, es importante establecer una cláusula del cumplimiento del reglamento interno de propiedad horizontal por parte del arrendatario en el contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO III - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 6° - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:

- 1) Los propietarios, arrendatarios, residentes y tenedores de unidades de dominio privado a cualquier título y los visitantes de éstas, podrán hacer uso de los bienes comunales de la propiedad, 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, respetando y acatando el reglamento de uso y de acuerdo a la programación establecida para tal fin. **PARÁGRAFO:** El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir al propietario para facilitar la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, salvo los salones de uso social de los cuales habrá un reglamento para su utilización.
- 2) Todos los propietarios de bienes privados que integran el inmueble tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la asamblea y a votar en ella, de acuerdo a la ley, o a lo que se establezca y reglamente según el orden del día aprobado por la misma.
- 3) Los propietarios de bienes privados pueden nombrar representantes o delegados, que los representen en la Asamblea de Copropietarios.

4) Los propietarios de los bienes privados de dominio particular, tienen derecho a elegir y ser elegidos en la asamblea de copropietarios, de acuerdo al reglamento.

CAPÍTULO IV - REGLAMENTO DE LOS PARQUEADEROS

ARTÍCULO 7° - El uso de los parqueaderos estará sujeto a las siguientes normas:

1) Ningún residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o áreas demarcadas.

2) Aun cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para demorar, estorbar o impedir el movimiento de los demás vehículos.

3) No podrá hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo para reparación definitiva a otro sitio.

4) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas o en general vehículos con capacidad superior a una tonelada.

5) Los residentes y visitantes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y tomar todas las medidas necesarias con el fin de disminuir los riesgos a los que se exponen los vehículos.

6) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible en el inmueble y especialmente en los parqueaderos. En caso de un accidente causado por infracción de esta norma, el causante será responsable por los daños ocasionados.

7) Todo usuario de un vehículo al ser avisado por la administración de que está botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todos los perjuicios que se deriven de este hecho.

8) La circulación en los parqueaderos y vías se hará conservando siempre la derecha y a velocidad máxima de diez (10) kms/hora.

9) No se permite dentro del conjunto la enseñanza a conducir vehículos o motos, así como tampoco la conducción de vehículos automotores por parte de menores de edad.

10) Siempre tendrá prelación para estacionar en el parqueadero, el vehículo que haya entrado primero, salvo en los casos que exista reglamentación distinta en el uso y goce de los parqueaderos comunales.

11) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado a la administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito.

12) Los residentes con vehículos y motos deberán contar con el carnet correspondiente y deben presentar tanto a la entrada como a la salida la Tarjeta o carné de Parqueadero, en

el caso de vehículos el Consejo podrá reglamentar cosa distinta en el uso de distintivos que identifiquen los vehículos del Conjunto, por seguridad a todos los carros el personal de vigilancia tanto a la entrada como a la salida del Conjunto podrá revisar los baúles.

13) No se permite lavar ni hacer mantenimiento mecánico a vehículos y motos en las instalaciones del parqueadero, zonas verdes y zonas comunes del conjunto, (excepto limpiar con un paño húmedo, o toalla), teniendo cuidado de no dejar basuras ni desorden.

14) Las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.

15) Se amonestará por primera vez en forma escrita, a los propietarios de vehículos automotores que no guarden respeto por los vecinos utilizando su radio en volumen alto, alarmas, resonadores, pitos o similares; de reincidir con el ruido u otros anteriormente anotados, el Consejo impondrá las sanciones a que tenga lugar y será la administración la encargada de hacer cumplir dicha amonestación, siguiendo el debido proceso.

16) No se permite la circulación de motos por los corredores peatonales, ni el estacionamiento o mantenimiento de estos frente a las viviendas o lugar distinto al sitio exclusivo para estos vehículos.

17) A los vehículos y motos que ingresen como visitantes, sólo se permitirá el ingreso con autorización de propietario o residente del conjunto y deberá presentar a su ingreso un documento con el fin de ser registrado en la planilla de entrada y salida de vehículos, en el momento de ingreso se le entregará una ficha de salida de visitante la que deberá devolver a la salida. **PARÁGRAFO:** Se determinará un porcentaje del total de parqueaderos para el uso exclusivo de visitantes, según disponibilidad y aprobación de la Asamblea general de propietarios.

18) Los vehículos deben quedar bien cerrados y asegurados y no olvidar objetos personales o de valor dentro de ellos (radios, celulares, maletines, etc.).

19) Se recomienda abrir las puertas con cuidado para evitar causar daño al automóvil vecino.

20) Queda expresamente prohibido alquilar, asignar los parqueaderos a particulares, y a propietarios y residentes que ya no vivan en el conjunto.

CAPÍTULO V - DEL ASEO DE LAS ÁREAS COMUNALES

ARTÍCULO 8° - NORMAS DE ASEO:

1) Cada residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelanta en las áreas comunes del conjunto, parqueaderos, salones comunales, zonas verdes, corredores peatonales, evitando ensuciar, manchar, rayar, destruir, pintar paredes, etc. De igual forma no se deben arrojar papeles, envoltura de comestibles, envases de gaseosa o licores, desechos de comida, basura o colillas de cigarrillo, romper botellas de vidrio, o botar comida en áreas comunes con el fin de alimentar mascotas, animales, etc. No arrojar residuos de comida en los desagües de aguas lluvias.

- 2) Las basuras deben introducirse en bolsas apropiadas para ellos, debidamente cerradas, depositándolas dentro del cuarto de basuras. Los objetos de vidrio deberán ser guardados en bolsas diferentes y en los lugares destinados para ellos. Se recomienda no arrojar elementos pesados o corto punzantes sobre las bolsas de basura ya que éstos las rompen.
- 3) En ningún caso los residentes podrán dejar sus basuras al pie de sus puertas o en zonas comunes. La(s) aseadora(s) del conjunto no recogerá(n) tales desperdicios ni bolsas.
- 4) Favor separar las basuras en la vivienda, y llevarlas al cuarto de aseo en bolsas separadas, ubicarlas de acuerdo a su especificación, reciclables y biodegradables.
- 5) cuando requiera arrojar o botar elementos como muebles o enseres o aquellos que por su tamaño no caben por las ventanas del shut, debe solicitar llave al guarda en portería.

CAPÍTULO VI – DE LOS ANIMALES DOMESTICOS

ARTÍCULO 9° - REQUISITOS PARA LA PERMANENCIA DE MASCOTAS: En concordancia con el parágrafo del artículo 74 de la ley 675 de 2001, y el Código Nacional de Policía Ley 1801 de 2016; se han establecido los siguientes requisitos para la permanencia de mascotas al interior del conjunto:

- 1) Las mascotas que transiten por las zonas comunes deberán estar acompañadas de sus dueños, con su respectivo collar, trailla y bozal según el caso. Los dueños de las mascotas deberán prevenir que causen daños a los vecinos, peatones a otras mascotas, a los bienes privados o comunes del conjunto.
- 2) En los casos en que la tenencia de mascotas atente contra la salubridad e higiene y ponga en riesgo por ruido la tranquilidad y aseo de su entorno, tanto el comité, como administración pasará como primera instancia amonestación escrita haciendo un llamado para que se corrija dicha situación de lo contrario se impondrán las sanciones a que haya lugar, de persistir con la falta se acudirá a las autoridades competentes o se iniciará una acción de carácter policivo para terminar la perturbación.
- 3) En todos los casos, por seguridad de los habitantes del conjunto, deberán recoger los excrementos de sus mascotas en bolsa y depositarlos en el shut de basuras, está prohibido dejarlos en bolsas al lado de la puerta, sobre las cajas del gas, o frente de su vivienda, manteniendo el aseo y la asepsia en los lugares que se puedan afectar por los olores desagradables, proliferación de moscas y bacterias que además atentan contra la salud de los residentes.
- 4) Los perros de razas catalogados peligrosos como: Pit Bull, Terrier, Dóberman, Rottweiler, Fila Brasileño, Tosa Japonés, entre otros, deben transitar con su dueño portado la cadena, trailla y bozal. Los propietarios de estos animales deben adquirir de manera obligatoria una póliza de responsabilidad civil, y registrarlo ante la autoridad competente.
- 5) Toda mascota debe tener registro de vacunas al día. **PARÁGRAFO:** El propietario deberá presentar el carné de vacunas de las mascotas a la administración.

6) Los animales que visiten el conjunto, deberán someterse a las presentes normas de tenencia de mascotas.

7) No se deben amarrar las mascotas en las puertas o ventanas de la vivienda.

8) Las mascotas no deben permanecer solas en las viviendas por periodos prolongados, con el fin de no generar malestar por sus aullidos y ladridos.

El propietario acepta que es responsable sobre los hechos que se puedan presentar en contra del reglamento de propiedad horizontal, sobre la tenencia responsable de su mascota y demás normas contenidas en la ley 1801 de 2016, ley 675 de 2001 y manual de convivencia.

El no cumplimiento se considera falta grave y dará lugar a la imposición de multas a partir de dos cuotas de administración y/o la PERDIDA DEFINITIVA DEL PARQUEADERO ASIGNADO, (ver sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, reglamento de propiedad horizontal).

Las sanciones y multas que sobrevengan por ocasión del incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y demás normas una vez agotado el debido proceso serán cargadas a la cartera de la vivienda teniendo en cuenta que será responsabilidad del propietario de la vivienda la cancelación de las mismas.

CAPÍTULO VII – DE LOS VISITANTES, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUIDORES DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ARTÍCULO 10° - NORMAS DE ESTE CAPÍTULO:

1) El ingreso de visitantes y mensajeros con los pedidos a domicilios estarán autorizados bajo la responsabilidad del residente de la unidad de vivienda receptora. No se permitirá el ingreso de bicicletas, motos o vehículos automotores para entregar los pedidos a domicilio.

2) Queda prohibido la fijación de avisos, vallas y distribución de cualquier tipo de propaganda; así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la agrupación. Excepcionalmente el propietario que desee difundir propaganda de algún producto o servicio, deberá obtener la autorización escrita de la administración, quien se reservará el derecho de autorizarla y ubicarla en las carteleras para tal fin.

La información en porterías debe ser única y exclusivamente de interés común y general, y estará a cargo de los órganos de administración cuando deban informar sobre eventos, restricciones o invitaciones a reuniones y asamblea general, etc, y aquellos avisos de señalización, demarcación y alerta.

3) Queda expresamente prohibido el ingreso al conjunto el personal que se dedique a las ventas ambulantes, pregoneros, así como el uso de bienes comunes para fijar vallas o puestos de comidas.

4) No se permite la salida de niños menores de doce (12) años del conjunto, sin la autorización de los padres, igualmente no se permite el ingreso de visitantes menores de edad al conjunto sin compañía o autorización de un adulto residente.

5) todo visitante en lo posible deberá ser anunciado por el recorridor de turno, o por los medios que existan para este fin, al igual que para los domicilios, y funcionarios de servicios públicos.

CAPITULO VIII – DE LOS SALONES COMUNALES

ARTÍCULO 11° - NORMAS PARA LOS SALONES COMUNALES:

1) Los salones comunales podrán ser alquilados a cualquier residente del conjunto que sea mayor de edad, previa solicitud por escrito dirigida a la administración y supeditado a su disponibilidad, con no menos de ocho (8) días de anterioridad a la fecha prevista para el evento. Se establece el cobro por horas del alquiler del salón y se exigirá una suma de dinero como depósito o garantía para responder hasta por culpa leve en los posibles daños en que se incurra. Esta suma de dinero se devolverá si el salón comunal se recibe a satisfacción.

2) Queda prohibido el alquiler del salón comunal para fiestas con fines lucrativos. Esporádicamente, se podrá utilizar el salón comunal para realizar evento sin ánimo de lucro que propendan actividades culturales, lúdicas, artísticas y conferencias, con destino a los residentes del conjunto.

3) Una vez otorgada la autorización para el uso del salón se firmará un acta de entrega con inventario escrito por la persona solicitante y la administración. El salón debe entregarse en las mismas condiciones de aseo en las que fue recibido.

4) Las unidades residenciales que se encuentren en mora por concepto de administración, no podrán solicitar el uso del salón comunal hasta tanto no se encuentre a paz y salvo.

5) Por el uso indebido del salón, o no acatamiento al horario establecido, escándalos, peleas, volumen en los equipos que sobrepasan los límites de buenos modales y costumbres que perturben la tranquilidad y el sueño de los vecinos, el Consejo de Administración determinará la sanción a la unidad residencial comprometida, teniendo como base mínima la suspensión de un (1) año al derecho de alquilarlo nuevamente y la imposición de una multa equivalente a dos (2) cuotas de administración vigentes. No se permite el uso de amplificadores de sonido con potencia superior a los permitidos ni micrófonos durante las reuniones que se desarrollan en los salones comunales.

6) Queda expresamente prohibido el consumo de licor y de cigarrillos por parte de los menores de edad, el o los adultos responsables deberán velar por el buen comportamiento y acatamiento de estas normas por parte de los menores y adolescentes que participan en las reuniones en el salón.

7) las demás normas que para este fin fijen el Consejo o Asamblea general de propietarios, en cuanto a horario y uso.

CAPÍTULO IX – DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y DE LAS REPARACIONES DE LAS MISMAS.

ARTÍCULO 12°: Los principios de sana convivencia sobre el límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto para con los vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva del descanso nocturno por ruidos o reparaciones fuera del horario establecido, que rompan el equilibrio de la normal convivencia, se sancionarán con multas de dos (2) veces la cuota de administración o la pérdida temporal o definitiva del parqueadero asignado entre otros la restricción de bienes comunes no esenciales, en caso de reincidencia, se adelantarán por la administración las respectivas querrelas policivas. **PARÁGRAFO:** los ruidos, al interior de la vivienda, el volumen de la música, las partículas, olores, humo de cigarrillo, entre otros, no podrán trascender el exterior ni a las viviendas aledañas, **DERECHO A LA TRANQUILIDAD**, este por tratarse de un derecho inherente a la persona humana, que le permite al individuo desarrollar una vida digna y sosegada, permitiendo un ambiente propicio para la convivencia, de manera que los individuos puedan realizar sus actividades en un ambiente sano y exento de cualquier molestia que tienda a vulnerar la paz y el sosiego. Código nacional de policía ley 1801 de 2016.

CAPÍTULO X – DE LOS ARREGLOS EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR MOTIVO DE LAS EFEMÉRIDES

ARTÍCULO 13°: El entusiasmo y la alegría deberán ser siempre los estados de ánimo compañeros de las fiestas de navidad, noche de los niños, etc. Embelleciendo el conjunto con motivos para la ocasión. Este entusiasmo lo transmitiremos a nuestros hijos e un ambiente de armonía, de integridad y de respeto hacia nuestros vecinos.

Las actividades, festejos y celebraciones de fin de año se deben hacer respetando el entorno, no todos participan de estas fechas, por motivos o razones que todos debemos respetar, las decoraciones de fin de año se deben colocar teniendo cuidado en no dañar las fachadas, los adornos y demás se deben retirar una vez finalizado las festividades decembrinas entre otros.

ARTÍCULO 14°: La Administración del Conjunto podrá realizar actividades de integración en las fechas especiales (día de los niños, novena de aguinaldos, etc.), siempre que la Asamblea autorice y apruebe presupuesto para ello, para dichos eventos, en las cuales podrán participar activamente todos los residentes del conjunto, para estas actividades se utilizarán zonas adecuadas o los salones sociales. **PARÁGRAFO:** Las personas que no participen de estas reuniones y las realicen de forma particular, deberán acatar las normas del artículo 12° para la realización de dichas actividades.

CAPÍTULO XI – TIPO DE SANCIONES Y MULTAS

ARTÍCULO 15°: La infracción o incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias del presente manual de convivencia, del reglamento de propiedad horizontal o la ley, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiera lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 1) Publicación en lugares dentro del inmueble de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, de acuerdo con lo estipulado en el reglamento y en la ley.
- 2) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de la cuota mensual de administración a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, las cuales en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- 3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como dependencias comunales, parqueaderos comunales, salón comunal, zonas de recreación y parques. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos comunes de uso exclusivo, si los hay.
- 4) Privación del derecho de ser miembro del consejo de administración por un periodo de un (1) año.
- 5) Reparación de daños causados de terceros exigibles inclusive por vía judicial.

ARTÍCULO 16°: LAS SANCIONES previstas por el no cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias serán impuestas por el Consejo de Administración, para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y de contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 17°: Con relación a las obligaciones económicas (pecuniarias) por concepto de cuotas de administración y cuotas extraordinarias por parte de los copropietarios, se tendrán las siguientes sanciones:

- 1) El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale este reglamento, establezca un interés inferior o exonere de este cobro. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la zona elegida por el Consejo de Administración dentro del inmueble. Adicionalmente, en todas las actas de la asamblea de copropietarios se relacionarán los propietarios que se encuentren en mora.

2) Cuando la obligación presente mora de 90 días o más, se pasará para que su cobro sea realizado jurídicamente por una entidad competente o firma de abogados establecida para tal fin.

El presente reglamento es de obligatorio cumplimiento para todos los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA.

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001
REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA PUBLICA
10597
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS COJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA
DE LA TIBANICA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA
CODIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA
LEY 1801 DEL 2016
LEY NACIONAL DE ARRENDAMIENTO 820 DE 2003

