



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

04/04/2015 08:15:40

**PROPUESTA
MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL PH
NIT: 900.768.201-5**



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**





**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

	Página
PRESENTACION	4
INTRODUCCIÓN	5
MARCO LEGAL	6
CAPITULO I MANUAL DE CONVIVENCIA.....	7
CAPITULO II. CONVIVENCIA.....	8
CAPITULO III COMITÉ DE CONVIVENCIA	10
CAPITULO IV. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS...	14
CAPITULO V. SOBRE LAS FALTAS, SANCIONES Y SOLUCION DE CONFLICTOS...	15
CAPITULO VI. DE LOS PARQUEADEROS	22
CAPITULO VII. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.....	23
CAPITULO VIII. DE LAS ÁREAS COMUNES.....	23
CAPITULO IX. DE LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES.....	24
CAPITULO X. DE LA TENENCIA DE MASCOTAS Y EJEMPLARES CANINOS.....	25
CAPITULO XI. INGRESO DE VEHÍCULOS DE SERVICIO PÚBLICO Y DE PERSONAL DOMICILIARIO	26
CAPITULO XII. DEL RESPETO A LA TRANQUILIDAD DE TODOS LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO	27



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

CAPITULO XIII. DE LOS NIÑOS, LAS NIÑAS Y LOS ADOLESCENTES.....	28
CAPITULO XIV. DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS.....	29
CAPITULO XV. DE LOS SALONES SOCIALES.....	30
CAPITULO XVI. DEL LOCAL	32
CAPITULO XVII DEL SALON DE COMPUTO.....	32
CAPITULO XVIII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES.....	36
CAPITULO XIX. DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.	35
CAPITULO XX. DEL MANEJO DE LAS BASURAS, ASEO, Y EL SHUT PARA MANEJO DE DESECHOS Y DESPERDICIOS.	37
CAPITULO XXI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD Y LA VIGILANCIA	38
CAPITULO XXII OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA... ..	41
GLOSARIO DE TERMINOS.....	44
FORMATOS ANEXOS.....	45



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

MANUAL DE CONVIVENCIA

**DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 PH.**

PRESENTACIÓN

Estimado residentes:

Estamos entregando más que un documento, un acuerdo social, basado en el marco del reconocimiento de los principios orientadores de la Ley de Propiedad Horizontal 675-2001 como son: la convivencia pacífica, la solidaridad, función social y ecología de la copropiedad y el respeto a la dignidad humana entre otros; estos se constituyen en los puntos de legalidad y legitimidad del presente **Manual de Convivencia**, el cual reglamenta las normas, las distintas conductas sociales y el acceso a bienes y servicios comunitarios dentro de las obligaciones y derechos que asisten a todas las personas residentes sin excepción.

En la redacción y construcción de cada norma se tuvo especial cuidado en dar reconocimiento a los referentes jurídicos que existen en nuestra legislación, sin que se comprometiera la libertad y los derechos de las personas, como el respeto al debido proceso, definiendo responsabilidades y obligaciones que determinen una armónica convivencia social.

Del estricto cumplimiento a las normas del presente **Manual de Convivencia** depende el nivel de calidad de nuestras relaciones sociales y el reconocimiento de los derechos de mi vecino, como el derecho a ser respetados en nuestra integridad.

Este **Manual de Convivencia** es una guía, entre el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, para propiciar la sana convivencia y el equilibrio armónico de los habitantes del **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.**

Invitamos cordialmente a apropiarnos de todas las normas establecidas en este **Manual de Convivencia**, que deben ser del conocimiento de todos y volvernos respetuosos permanentes de su cumplimiento en todas las circunstancias y espacios que vivimos a diario en comunidad.

INTRODUCCIÓN

Los residentes del **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14**, Propiedad Horizontal (ubicado en Carrera 7B No.4-60 Soacha) se regirán por las normas y pautas establecidas en la Ley 675-2001, en el Reglamento de

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

Propiedad Horizontal, por el presente Manual de Convivencia, demás leyes y reglamentaciones inherentes al tema.

Es responsabilidad de los Residentes, la Administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Empresa de Vigilancia, velar por el cumplimiento, del **Manual de Convivencia**.

El no acatar y respetar estas normas y pautas, acarreará al residente a cualquier título una sanción y multa establecida para estos casos, en este reglamento. El valor de la multa asignado, será cargado en la cuenta de cobro del próximo mes.

El valor de las multas y alquileres serán incrementados cada año de acuerdo al salario mínimo diario legal vigente-SMDLV. Establecido por el gobierno nacional.

La Asamblea de Propietarios, es el único organismo de este Conjunto, que podrá modificar, ajustar, el presente Manual con el único objetivo de fortalecer su contenido y así mejorar aún más la convivencia en el Conjunto.

Para efectos de facilitar una mejor interpretación de este Manual, hemos implementado un glosario de términos y siglas, al final del mismo.

MARCO LEGAL

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia. La base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del **Manual de Convivencia** del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH., es de señalar las proposiciones que socialmente se tienen como necesario para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH, se desarrolla desde el punto de vista legal con base en todas aquellas normas que han sido establecidas para garantizar el buen vivir y el mejoramiento de la **CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES** acorde a nuestro Conjunto, normas entre las cuales se destacan:

1. La Constitución Política De La República De Colombia, 1991.
2. Ley 675-03/08/01. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
3. Ley 1098-06/11/02. por la cual se expide el código de la infancia y la adolescencia.
4. Ley 746 -19/07/02. Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos y de mascotas.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

5. Ley 769-06/02. Por la cual se expide el código nacional de tránsito terrestre y se dictan otras disposiciones.
6. El Reglamento De Propiedad Horizontal Del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH. Según Escritura Publica No 4126 del 16 de Junio de 2014 otorgado en la Notaria 53 del Circulo de Bogota D.C.
7. Ley 1276-05/01/09. De los derechos y deberes del adulto mayor.
8. Ley 1335-21/07/09. por la cual se dictan disposiciones en protección a la salud de los menores de edad y la población no fumadora.
9. Resolución 01956-30/05/08. Por la cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco
10. El Código Nacional De Policía De Bogotá.
11. Las nuevas leyes y disposiciones legales que se aprueben, reformen o deroguen para la propiedad horizontal.

CAPITULO I. MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 1. EL PROPÓSITO. Del presente **Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.**, es el señalar las normas que socialmente se tienen como necesarias para la realización cordial y solidaria de los que integramos esta comunidad, para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico social e intelectual, ejerciendo el respeto mutuo de los derechos fundamentales de la Constitución Política de Colombia-1.991 y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 675-2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.**, el código de Nacional de Policía, entre otras normas.

ARTÍCULO 2. OBJETIVO GENERAL: Contar con un **Manual De Convivencia**, que nos ofrezca las guías adecuadas, para una mejor VIVIR Y ARMONÍA, en nuestro Conjunto

Objetivos específicos:

1. Promover, el bienestar, la armonía y las relaciones de integración social, para atenuar posibles fricciones o conflictos entre los residentes.
2. Fomentar el uso apropiado de los bienes comunes que existen en nuestro Conjunto.
3. Pretender y promover el cumplimiento de las normas de convivencia que garanticen el respeto, la paz y la armonía entre los residentes de nuestro Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 P.H.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

4. Entregar a cada Propietario el Manual de Convivencia, por una sola vez, para que se apropie de él y ponga en prácticas sus reglas.

CAPITULO II

CONVIVENCIA

ARTÍCULO 4. CONVIVENCIA. Es la acción de convivir; es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés. El bienestar general prima sobre el bienestar particular.

PARÁGRAFO PRIMERO. En su ARTÍCULO 2 de la Ley 675, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social. “Los reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El ARTÍCULO 3 de la misma ley señala: “El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y deberes derivados de la Ley”.

PARÁGRAFO TERCERO. Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas, hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de estas normas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

PARÁGRAFO CUARTO. Vivir en Comunidad: Es necesario entender y admitir, que algunas comunidades, están integradas por individuos con diversidad cultural, en otras palabras, diferencias en pensamientos, en doctrinas y en la forma de concebir la vida. Se requiere acatar unas normas básicas fundamentadas en el respeto y la tolerancia.

PARÁGRAFO QUINTO. Nuestro Conjunto será tan agradable con esos pequeños detalles que aportemos cada uno de nosotros como residentes, consistentes de los principios, entre otros, civismo, cortesía, y decoro; emblema que nos distinguirán como ciudadanos de sociedad.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS:

1. Derecho a la Paz. La paz es el respeto de los derechos ajenos, el no abuso de los propios y la realización de la justicia, todos los residentes y visitantes están obligados a procurarla.
2. Respeto De La Dignidad Humana.- Los residentes y visitantes tienen derecho que se les respete en su integridad física, psíquica, intelectual y moral tanto al interior de los apartamentos como en las áreas comunes.
3. Solidaridad. Los residentes y visitantes deben actuar humanitariamente, ante situaciones que pongan en peligro la integridad personal de los demás miembros de la comunidad, o la estabilidad de los bienes, poniéndola en conocimiento de la Administración y del Comité de Convivencia, de la vigilancia, de las autoridades o de alguno de los residentes.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

4. Libertad Personal. El ejercicio de la libertad personal de los residentes y visitantes de **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.**, en cuanto a sus relaciones entre sí, está limitada al interior de cada apartamento o en las áreas comunes, por las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal, por el Manual de Convivencia y toda extralimitación por abuso de libertad personal, será sancionado de acuerdo a los términos establecidos en este Manual de Convivencia.
5. Derecho a la Intimidad, Todos los residentes y visitantes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre y a la honra, Los residentes y visitantes entre sí y la administración, deberán respetarlos y hacerlos respetar por medio de los procedimientos establecidos en este Manual de Convivencia.
6. Desarrollo De La Personalidad. Este derecho de todos los residentes y visitantes tiene como límite el derecho de los demás.
7. Libertad De Pensamiento. Nadie podrá ser molestado por razón a sus creencias en general, particularmente religiosa o políticas.
8. Carteleros y sus usos. El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH, solo podrán exponer en carteleros asuntos relacionados con el interés general de la comunidad.
9. Inviolabilidad De La Correspondencia. La correspondencia así como toda comunicación son inviolables. Quien reciba una comunicación equivocada deberá regresarla a la portería para ser reubicada en la casilla correspondiente.
10. Participación. Todos los propietarios, tienen derecho a participar en la conformación ejercicio y control de los organismos de Administración de la Copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Para efectos de integrar cualquier comité (convivencia; social, deportivo, cultural etc.,) se deben reunir los siguientes requisitos: Ser propietario. Estar a paz y salvo por todo concepto ante la Administración. Ser persona de buena conducta, (no haber participado directa o indirectamente en riñas escandalosas discusiones de mal gusto, etc.). Ser persona digna de imitación de su buen ejemplo en general.
11. Deberes De Vecindad. Los residentes actuarán con tolerancia y colaborarán con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento del ambiente sano y por ello deben, respetar los derechos de los demás. Cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH, la Ley 675-2001, entre otras normas.
12. Mantener Su Unidad Privada En Condiciones De Salubridad Y Seguridad. Reparar inmediatamente las averías o daños en su (s) apartamento(s), especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros.
13. Trato Preferencial. Los adultos mayores, los niños, las personas en condición de discapacidad, mujeres embarazadas deberán ser tratadas con

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

especial respeto, procurándoles la asistencia que ellos requieren conforme a la Ley, a las buenas costumbres y al respeto que merecen.

14. Consumo De Estupefacientes Y Sustancias Psicotrópicas. El consumo de estupefacientes y sustancias psicotrópicas son nocivas para la salud y bienestar de los seres humanos, menoscabo los bienes económicos y culturales de la sociedad y por ende se PROHÍBE, su uso, consumo y venta dentro del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.
15. Consumo de Cigarrillos y Bebidas Embriagantes. El tabaco y las bebidas embriagantes son nocivas para la salud del consumidor y de quienes se encuentren a su alrededor, no se podrá suministrar cigarrillos a menores de edad y su consumo se prohíbe en las áreas comunes (parques, terrazas, zonas verdes, escaleras, ascensores, pasillos, contadores, registros, BBQ, portería, parqueaderos, etc.) de los interiores del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH
16. Ambiente Sano: Todos los residentes tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:
 - a. Mantener el aseo adecuado de los apartamentos y de contribuir para que las áreas comunes mantengan su limpieza.
 - b. Evitar el ruido por golpes, gritos, peleas, juegos ruidosos, taconeo, emisiones musicales de equipo de sonido o televisor a alto volumen pasando los niveles permitidos etc., que afecten la tranquilidad y el descanso de sus vecinos.
 - c. No introducir al Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH, desechos peligrosos o tóxicos.
 - d. Sacar los residuos clasificados en bolsas plásticas que no estén rotas, teniendo cuidado de no regar los desperdicio en las zonas comunes y colocarlos en las canecas destinadas para este fin. Está prohibido dejar basura en el piso del cuarto de basuras y en las zonas comunes y puertas de los apartamentos.

ARTÍCULO 6. VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA.

1. La corresponsabilidad entre los residentes y sus vecinos para la construcción de convivencia.
2. El sentido de pertenencia en el **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH**
3. La confianza como fundamento de la comunidad.-
4. La solución de los conflictos mediante el diálogo y la conciliación.-
5. La responsabilidad de todos en la conservación de nuestro Conjunto.-

**CAPITULO III COMITÉ DE
CONVIVENCIA**

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 7. EL COMITÉ DE CONVIVENCIA PH. Es un órgano creado para dirimir las controversias o conflictos que puedan surgir con ocasión de la vida en el **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH:** entre sus propietarios o tenedores o entre ellos y el Administrador o cualquier otro órgano de dirección y administración.

ARTÍCULO 8. MARCO LEGAL, DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Comité de Convivencia está regido por:

- Ley 675-2001.
(CAPITULO I Artículo 58-pág.27): “De la Solución de Conflictos”.
- Reglamento de Propiedad Horizontal (Inscrito en la Alcaldía de Soacha con el número resolución 170, de Personería Jurídica en su folio 10 Carpeta 1 A 547, de 14 de Agosto de 2014). Expresa:
 - a. (Capitulo XI, pág. 1025): “Dirección, Administración, Representación, artículo 48 Pagina 1026, Ejecución de Control de la Persona Jurídica”. Artículos:45 y 46
 - a.1. Capitulo XII Artículo 47 (pág. 1025) “De la Asamblea General de Propietarios”. Artículo 50 (pág. 1027) numeral 01 al 11 - Del Comité de Convivencia: “Lo regirá la Asamblea General y fundamentado en las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal”.
 - a.2. Capitulo XVII Artículos 88 al 92 (págs.: 1046 a la 1053) “Del Comité de Convivencia”, entre otros numerales, el 4 “De sus Derechos Obligaciones y Prohibiciones”.
 - b. CAPITULO XVIII “De La Solución De Conflictos Y Procedimientos Para Las Sanciones Por Incumplimiento De Obligaciones No Pecuniarias, De Los Recursos Pagina 1053 y 1054.
Clase De Sanciones Y Debido Proceso, Derecho De Defensa, Contradicción E Impugnación”
 - b.1 Capitulo XIX Artículo 94 al 102 (Págs.: 1055 a la 1058): “Comité De Convivencia”.

ARTÍCULO 09. CONDICIONES PARA SER ELEGIDO MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA deberá cumplir con el siguiente perfil: Ser Propietario. Haber cumplido la mayoría de edad. Encontrarse a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración en el momento de su postulación y permanecer a paz y salvo, durante su periodo de lo contrario pierde su derecho a ser miembro, en aras de su responsabilidad y transparencia ante la comunidad. Poseer una personalidad integra, transparente justa y respetable. No haber sido sancionado por la violación al Reglamento de Propiedad Horizontal, a este Manual de

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

Convivencia o las Leyes relacionadas. No haber causado por acción u omisión grave, perjuicio a la persona jurídica del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH. Conocer y manifestar con ejemplo los principios y valores rectores, establecidos en este Manual, además de todos los principios de urbanidad.

ARTÍCULO 10. El Comité de Convivencia, lo rige la Asamblea General y las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal (Cap. XII, artículo 50, numeral 2 pág. 1027).

ARTICULO 11. PARTICIPACIÓN, INTEGRANTES, ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

La participación de sus miembros es AD HONOREN. Sus integrantes serán elegidos por la Asamblea General, para un período de un (1) año, por tres (3), o más integrantes en número impar sus integrantes y número de miembros lo determina la Asamblea. Sus atribuciones están orientadas a intervenir en la solución de conflictos, intentando fórmulas de arreglo, orientados a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de la vecindad. Ley 675-2001, Reglamento de Propiedad Horizontal Cap. XVIII, artículo 95, pág. 1054 y 1055.

PARAGRAFO PRIMERO. PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia, deberá elegir por mutuo acuerdo entre sus miembros, un Presidente, quien tendrá las siguientes funciones: Convocar a los miembros del Comité a las sesiones ordinarias y extraordinarias. Presidir y orientar las reuniones. Tramitar ante la Administración del conjunto, las comunicaciones y recomendaciones inherentes a convivencia y aprobadas por el Comité de Convivencia. **PARÁGRAFO SEGUNDO. SECRETARIO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El Comité de Convivencia, deberá elegir por mutuo acuerdo entre sus miembros, un Secretario, por mutuo acuerdo, quien tendrá las siguientes funciones: recibir y tramitar las comunicaciones escritas de una queja, problema, presentada por la administración del conjunto. Enviar por medio físico o electrónico a los miembros del Comité de Convivencia la convocatoria a reunión, indicando objetivo, lugar, fecha y hora, etc. Se reunirán una vez al mes si existen motivos para ello, y de sus reuniones se levantara una Acta, para lo cual los integrantes designaran un secretario. Sus actos se denominarán “recomendaciones” y mediante ellos se determina la solución el archivo de expedientes, aprobación de acuerdos o traslados al Concejo de Administración.

ARTÍCULO 1. OBJETIVO GENERAL: Tratar de lograr de solucionar los conflictos y controversias y es una forma alternativa de solución de conflictos que se debe intentar cuando se le sale de la manos al Administrador. (Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo XVIII, numeral 01 págs. 1054).

Objetivos Específicos.

1. Atender denuncias, quejas, reclamos y presentadas por el residente de una unidad en el Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

2. Atender y dirimir, los conflictos, problemas, los acontecimientos que generen daños o fricciones, entre los residentes y residentes, entre los residentes y la administración, entre los residentes y miembros del Consejo de Administración.
3. Recomendar medidas para fortalecer la convivencia, cuando se observen falencias.

ARTÍCULO 12. NOTIFICACION /NOCIÓN CONFLICTO: Es deber de la Administración informar a los miembros del Comité de Convivencia los casos presentado de convivencia. Es la confrontación que genera oportunidades para nuevas y mejores formas de relacionarnos, llevando a las partes a intentar y buscar soluciones comunes y beneficio mutuo, tomando actitudes de cooperación que permitan obtener conjuntamente el mejor resultado.

ARTÍCULO 13. RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS: El Comité de Convivencia, la Asamblea de Propietarios, del Consejo de Administración y la Administración, dentro del grado de competencia que se señala en este **Manual de Convivencia**, procuraran la resolución pacífica de los conflictos o conductas anómalas que se suscitan entre los residentes o entre éstos y la administración. Cuando actué la administración como conciliadora, lo hará como amigable componedor en equidad en los términos de la Ley. Si no se logra dicha conciliación se pondrá en conocimiento, del **Comité de Convivencia**, segunda instancia **de la Asamblea General**.

ARTÍCULO 14. PERDIDA DE LA CALIDAD DEL MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA, Se pierde la calidad de miembro del **Comité de Convivencia**, en los siguientes casos: Por fallecimiento. Por discapacidad cognitiva que le impida el ejercicio de su cargo. Por retiro voluntario, previa comunicación por escrito al Comité de Convivencia. Por no encontrarse a Paz y Salvo con la Administración. **PARÁGRAFO SEXTO.** Por pérdida de calidad de propietario (por ejemplo venta del apartamento). Por ausencia a tres (3) reuniones consecutivas o cinco (5) acumulativas, ordinarias o extraordinaria, sin causa justificada y no podrá postularse por los dos (2) siguientes periodos para formar parte del **Comité de Convivencia**. Por falta de integridad y transparencia. Por falta de discreción y prudencia en los asuntos delicados que se traten eventualmente en las reuniones.

ARTÍCULO 15. RESTRICCIONES: Los integrantes del Comité de Convivencia no podrán dar instrucciones ni órdenes al personal que está bajo la responsabilidad de la oficina de Administración, ni a los funcionarios de la vigilancia ni de servicios generales; este será manejado bajo su directa dependencia y responsabilidad de acuerdo a la Ley, exclusivamente por la Administración, salvo caso extremo de fuerza mayor o caso fortuito. Puede sugerirle a la Administración recomendaciones, para mejorar un servicio.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 16. RESPONSABILIDADES: Tiene la responsabilidad de estudiar, discernir y dilucidar los conflictos, fricciones, problemas, situaciones de controversia que se presenten entre los mismos residentes, con Administración, con Consejo de Administración. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando sea del caso puede recomendar a la Administración y/o al Consejo de Administración medidas para fortalecer; las condiciones logísticas del Conjunto, por ejemplo, asistencia técnica en jardines, manejo y embellecimiento de las zonas verdes, de los servicios de aseo, de los servicios de seguridad, eventos tales como, reuniones sociales, salón computo, zonas sociales, bicicleteo, etc.

ARTÍCULO 17. PROCEDIMIENTOS ANTE UN EVENTO ADVERSO.- El residente propietario y/o el residente arrendatario (EL residente arrendatario, debe evidenciarlo a través del contrato arrendamiento, el cual debe estar debidamente legalizado y vigente), puede presentar ante la oficina de la Administración; una petición, una queja, un reclamo o una sugerencia etc., para eso debe cumplir con los siguientes factores: **PARÁGRAFO PRIMERO.** Estar totalmente a Paz y Salvo por todo concepto ante la Administración, debe presentar por escrito en papel o email, antes de 72 horas de haber ocurrido el suceso adverso, debe usarse un lenguaje cortés y decoroso. En el contenido de la comunicación deben desarrollarse por lo menos los siguientes ítems: Tema, objetivo, situación y hechos, qué solicita, identificación (nombres y apellidos, apto, torre, email, teléfono etc.), Pasado más de 72 horas después del suceso este carece de validez. Estos dos (2) factores son básicos y determinantes para que su caso pueda ser estudiado. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La Administración, al recibir la comunicación, debe estudiar el caso y remitirlo por escrito al **Comité de Convivencia**; donde exprese: el tema, el objetivo, hechos y su concepto soportado con evidencias, tales como, fotos, grabaciones, normativa etc., máximo en dos (2) días hábiles. En caso que no exista evidencia, se hace un llamado de atención pedagógico por escrito al residente.

ARTÍCULO 18. El **Comité de Convivencia**, al recibir el expediente, lo examina y si es del caso puede discernir sobre el mismo con la Administración y los miembros del Consejo de Administración. Debe enmarcarse en las normas vigentes. Dispone de máximo ocho (8) días hábiles para que emita su concepto y su recomendación por escrito. Para que este sea notificado al peticionario. (Ver al final del Manual, modelos sugeridos para presentar su petición).

CAPITULO IV.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 19. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los residentes son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Cap. XVII, artículos 88 al 91 Reglamento PH página 1046 a la 1052) y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Este **Manual de Convivencia** se aplica a todos los residentes que usan, gozan y visitan este Conjunto.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 20. El residente o quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no presenten actos de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los residentes de la copropiedad.

ARTÍCULO 21. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes únicamente para estacionamiento de los automotores al servicio de los residentes, y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el **Reglamento de Propiedad Horizontal**.

ARTÍCULO 22. Los residentes están obligados a velar por la integridad 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; conforme al Artículo 63 del Código Civil.

ARTÍCULO 23. El residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable solidario del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Manual; por lo tanto, todo residente se hará responsable por los daños que cause a los bienes comunes, él o sus invitados. Estos daños serán valorados y facturados por la Administración, al residente, previa notificación por escrito.

ARTÍCULO 24. La Administración, entregará una (1) cartilla, del Manual de Convivencia, en medio físico al residente-propietario (no arrendatario) y por vía correo electrónico se le facilitará a todo residente. Para el caso de los arrendatarios, cada propietario se hará responsable de la entrega del Manual ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamiento que tenga a cargo su inmueble

CAPITULO V.

SOBRE LAS FALTAS, SANCIONES Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 25. Clasificación De Las Faltas, Sanciones Y Multas.

La omisión a cualquiera de las obligaciones y deberes consagrados en el **Reglamento de Propiedad Horizontal** y del presente **Manual de Convivencia**, merecerán sanciones de acuerdo a lo establecido en los artículos 59 al 62, de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, de la Ley 675 de Agosto de 2001 de Propiedad Horizontal.

El Reglamento de Propiedad Horizontal en su Cap. XIX, artículo 98 (Criterios para imponer sanción, página 1055 “establece la siguiente escala de sanciones para los propietarios de bienes de dominio privado, sus causahabientes a cualquier título, los tenedores y poseedores a cualquier título transitorio o permanente que infrinjan el Reglamento o que propicien conflictos que atenten

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

contra las normas mínimas de convivencia y respeto mutuo así: **1.** Amonestación escrita entregada personalmente y/o a un adulto residente en el mismo apartamento. **2.** Amonestación escrita pública. Esta se realizará mediante publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto, incluyendo la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción. Capítulo XIX numeral 4 página 1056 y 1057.

Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder diez (10) veces las expensas mensuales a cargo del infractor.

Las faltas se clasificarán según la afectación que tengan a la sana convivencia dentro del Conjunto, de la siguiente manera:

- Falta muy grave: multa : Diez (8) SMDLV
- Falta grave: multa : Ocho (6) SMDLV
- Falta mediana: : Seis (4) SMDLV
- Falta leve: multa: : Cuatro (2) SMDLV

Nota. Las multas serán cargadas en la misma cuenta de cobro de administración del apartamento de propiedad de los infractores o en el que estos residan”.

ARTÍCULO 26. Conductas objeto de aplicación de sanciones y multas

1. Inobservancia del **Reglamento de Propiedad Horizontal.**

2. Inobservancia del **Manual de Convivencia.**

3. Actitud ofensiva de irrespeto contra cualquier miembro del Consejo Administración, funcionarios de la oficina de Administración del Conjunto, vigilantes, personal de aseo, todero, en razón de sus funciones, o de cualquier, residente del Conjunto.

De presentarse incumplimiento o infracción en los puntos anteriores, la administración, por primera vez hará un llamado de atención escrita al infractor de incumplirse esta observación, el caso será dirimido por el Comité de Convivencia, quien desarrollará el debido proceso, esto es citar a los involucrados para escuchar su versión, analizar videos etc. y poder hacer las recomendaciones más adecuadas al problema. Como lo establece el Artículo 29 de la Constitución Política de 1991 el Reglamento de Propiedad Horizontal (Cap. XIX, artículo 100, numerales 01 al 06, pág. 1056 a la 1057)

Las peticiones quejas y reclamos que tengan los residentes deben hacerse por escrito ante la administración quien ejerce el conducto regular para facilitar y optimizar el proceso se sugiere usar los formatos anexos en este Manual.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 27. Infracción. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente Manual de Convivencia, merecerá los siguientes tipos de sanciones: Intereses Moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Legislación vigente o aplicable en materia de Propiedad Horizontal. Multa por inasistencia a las Asambleas General o Extraordinaria de propietarios, conlleva la aplicación de una multa equivalente al 100% de la cuota de Administración vigente. Multa por llegar tarde a las Asambleas General o Extraordinarias y por abandonarlas antes de la finalización de las mismas. Se entiende por llegada tarde, el llegar después de la hora del cierre de inscripciones a la asamblea.

ARTÍCULO 28. Para el conocimiento y aplicación de sanciones no pecuniarias, a los propietarios, tenedores o terceros de los inmuebles, sus causahabientes a cualquier título transitorio o permanente del Conjunto se procederá de la siguiente manera: **PARÁGRAFO PRIMERO.** La Administración iniciará las investigaciones de oficio o por queja presentada de un residente, de un funcionario de la Administración, del Consejo de Administración, trabajador de vigilancia, aseo. o Contador. Si la queja es una violación a la Ley de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Conjunto o al Manual de Convivencia dentro de los siguientes tres (3) días hábiles a la recepción de la queja, se iniciará la investigación breve y sumaria. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la queja es causada por afectación a la convivencia, la Administración acudirá al Comité de Convivencia, junto con el que de acuerdo a la gravedad del caso determinará si se invitará a las partes a un acuerdo y se mediará en el mismo. Comprobado el hecho, la Administración remitirá al infractor la respectiva queja, para que en un término no mayor a dos (2) días hábiles ~~calendario~~ repare el daño causado o realice un compromiso para con la comunidad. **PARÁGRAFO TERCERO.** Siempre que haya lugar a reuniones entre o con las partes involucradas en el conflicto, se dejará un acta en constancia de lo discutido, tratado y decidido, ratificando el compromiso a que se llegue en dicha reunión. Acta que reposará en el libro correspondiente. **2.** Si no se llega a un acuerdo entre o con las partes, se dejará constancia en el acta suscrita, la Administración y el Comité de Convivencia dejará por escrito las recomendaciones aplicar.

~~para que presenten el caso al Consejo de Administración o para proceder a la aplicación de las sanciones y/o multas correspondientes o para iniciar sanciones ante otros organismos competentes~~ (Artículo 101-página 1057 del Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO CUARTO.** Igualmente si el infractor hace caso omiso a las citaciones de la Administración o del Comité de Convivencia, esta inobservancia es considerada grave y se le aplicará la multa a lugar. Se le notificara por escrito esta medida la ~~Administración de este comunicado, para que éste dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, emita un nuevo comunicado, ordenando elaborar el pliego de cargos. o archivar la actuación.~~ **PARÁGRAFO QUINTO.** El comunicado deberá ser notificado al infractor por intermedio de la Administración del Conjunto. Sé entenderá notificado con la sola entrega y firma de recibido por parte del infractor o de firma de recibido de cualquiera de los

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

demás residentes que ocupan dicha unidad privada. En caso de no ser recibida, el Administrador la publicará en la cartelera por tres (3) días hábiles dejando constancia de tal hecho, se entenderá surtida por aviso al cuarto (4) día hábil de su publicación. **PARÁGRAFO SEXTO.** Una vez notificado el investigado o surtida la notificación por aviso, se corre traslado del pliego de cargos al investigado para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, ejerza el derecho a la defensa que le asiste, contestando y replicando ~~refutando~~ el mismo, presentando las pruebas que considere pertinente, para eso cuenta con cinco días hábiles de no recibirse su respuesta, el Comité de Convivencia considera aceptada las recomendaciones y procederá de conformidad. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Si los descargos no son convincentes, ni procedentes, el Comité de Convivencia dará por finalizado el caso y se procederá expresar sus recomendaciones a lugar.

CAPITULO VI.**DE LOS PARQUEADEROS Y BAHÍA DE DESCARGUE**

ARTÍCULO 30. Todo vehículo de propietarios, tenedores o usuarios de las unidades deberá ingresar y salir con la tarjeta que le es asignada por la Administración y/o huella dactilar, la cual debe estar reconocida y registrada en el sistema electrónico. En caso de pérdida de ésta de la misma deberá informarlo por escrito a la Administración y cancelar valor vigente de la nueva tarjeta, Artículo 92 Pagina 1052 numerales 01 al 10 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 31. Los parqueaderos son de para 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. Ningún vehículo debe exceder el límite de velocidad permitido 5 km/h, debe llevar las luces encendidas. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El personal de vigilancia, solo permitirá el uso de parqueaderos asignado a los visitantes o a otro copropietario con la autorización escrita del usuario del mismo. Esta autorización, debe ser previamente presentada en la administración y avalada. **PARAGRAFO SEGUNDO. Censo vehicular.** Se adelantará un censo en los carros de los residentes, para mantener su registro e identificación. **PARÁGRAFO TERCERO. Censo de bicicletas.** Se adelantará un censo de las bicicletas, para tener su registro y organización, se identificarán con carnet e implementaremos un instructivo, para su parqueo y demás. **PARÁGRAFO CUARTO: Censo de Motocicletas.** Se adelantará un censo de las Motocicletas, para tener su registro y organización, se identificarán con carnet.

ARTÍCULO 32. Se prohíbe a los titulares de usos asignados de parqueaderos el arriendo o cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Ningún vehículo deberá estacionarse en la bahía de entrada del Conjunto, frente a la bahía de descargue a recoger o dejar pasajeros o descargar

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

mercado, porque obstaculiza la normal circulación dentro del Conjunto. Para estas acciones debe utilizar la bahía de descargue. La infracción a esta norma, se considera mediana. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Igualmente dentro de la torre de parqueaderos, no se podrá parquear ningún vehículo fuera de éstos como tal. La infracción a esta norma se considera mediana.

ARTÍCULO 33. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de los residentes o la asignación de los mismos. En caso de requerir un parqueadero adicional deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero adicional que otro propietario tenga disponible para tal propósito. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Ésta falta es considerada grave. Quien incurra en esta falta, se hará acreedor a la correspondiente sanción cada vez que sea sorprendido. **PARAGRAFO SEGUNDO. Censo vehicular.** Con el propósito de identificar los vehículos, correspondiente a cada propietario del Conjunto, La Administración en Conjunto con el Comité de Convivencia, realizarán un censo y dispondrá de un registro de los mismos. Adicionalmente, implementaremos un carnet, para que así el servicio de seguridad pueda identificar fácilmente los vehículos de este Conjunto.

ARTÍCULO 34. Parqueaderos de visitantes. Son exclusivamente para visitantes de uno de los residentes de este Conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO. Vehículos de visitantes.** El visitante deberá ocupar el lugar asignado en la tarjeta, en que se le entrega en la portería. Debe dejar el vehículo bien estacionado, dentro del espacio señalado. El uso de parqueadero de visitantes es de diez (10) horas gratis continuas. Este beneficio aplica cada cinco (5) días calendarios como medida de control se tendrá presente la placa del vehículo y sus características y el número del apartamento. Es importante aclarar, si el vehículo autorizado como visitante ingresa y sale a las 2,4, 6 horas No puede volver a ingresar, sino pasado los cinco días calendarios. Si un apartamento autoriza el ingreso de un vehículo, puede volver a autorizar pasado cinco días. Al sobrepasar este límite de tiempo, se cobrará multa por el tiempo excedido por la suma \$ 5.000 hora (No aplica fracción de hora). **PARÁGRAFO SEGUNDO. Reunión social.** Cuando un residente, programe una reunión social familiar, se le recomienda que por lo menos 72 horas antes, le informe a la administración por escrito, donde facilita el nombre completo del conductor, los vehículos que ingresaran al Conjunto facilitando sus características, placas, color, marca y tipo. Máximo se le autorizan el ingreso de tres carros, este beneficio aplica por bimestre (cada dos meses) no acumulable. Es decir, si usted usa este beneficio, deben pasar dos meses para qué adquiera el derecho nuevamente. Está sujeta la autorización a la veracidad de la información y a la disponibilidad de parqueadero de visitante. **PARAGRAFO TERCERO. Visitas familiares por día festivo “puente”.** Para el caso de familiares del residente, demostrando con documentos legítimos, requieran el servicio de un espacio o parqueadero de visitante por más de 10 y hasta 72 horas gratis, este beneficio aplica por una vez cada bimestre, tendremos presentes las variables, placa y apartamento, como medidas de control. El residente deberá solicitar previamente por escrito y como mínimo 72 horas por escrito a la

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

Administración este servicio; está sujeto a la veracidad de la información y a la disponibilidad de parqueadero de visitante. **PARÁGRAFO CUARTO.** Los residentes y/o las unidades residenciales que presenten mora en cuota de administración, o por cualquier sanción, no tendrán derecho al uso de parqueadero de visitantes, hasta tanto no se pongan al día en dichos rubros. **PARÁGRAFO QUINTO.** De encontrarse inexacta o falsa la información suministrada por él residente, se considera una falta muy grave, se sancionará con una multa pecuniaria, adicionalmente y perderá el beneficio de este servicio por dos años.

ARTÍCULO 35. La bahía de descargue. Cuenta con cuatro espacios para vehículos automotores, uno de los cuales es de uso exclusivo para personas en condición de discapacidad, ambulancias o vehículos de atención médica, el cual podrá ser empleado el tiempo requerido mientras presta el servicio especializado. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Los residentes y visitantes, sólo pueden utilizar la bahía de descargue por un periodo máximo de quince (15) minutos, para recoger o dejar pasajeros de la tercera edad, con salud afectada, con una condición de discapacidad, para esperar a otros pasajeros por un lapso de tiempo no superior al permitido o para descargar mercados o paquetes pequeños. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de que **el residente y/o visitante**, incumpla con el tiempo o realice una ocupación indebida de este espacio le será llamada la atención verbal por el vigilante respectivo o el funcionario de portería. Para subsanar este impase dispone de cinco minutos. La inobservancia a esta norma es considerada mediana. Si excede más de una (1) hora y el carro no se ha desocupado el espacio, al Residente responsable recibirá una sanción-multa grave. La ocupación indebida del espacio para discapacitados, se le cargará esta multa pecuniaria a la cuenta del propietario **residente** en su próxima cuenta de cobro. **PARÁGRAFO TERCERO.** Se permite que un vehículo motorizado que este estacionado en la zona de descargue y se vare, dañe y no responda el encendido del mismo, podrá permanecer esa noche y máximo hasta las 9:00 am del día siguiente en la bahía de parqueo. Al exceder este límite de tiempo se cobrará multa por la suma de \$ 10.000.00 hora o fracción.

ARTÍCULO 36. Las zonas de parqueadero no son ~~como~~ zonas de “juegos:” No se permite el uso de bicicletas, tablas, patinetas, triciclos, patines, pelotas, etc. Por seguridad personal y reducir accidentes o lesiones. **PARÁGRAFO.** En el evento que esta inobservancia cause una lesión personal o un daño material, lo asumirá el papá del niño o menor de edad involucrado. Esta inobservancia es considerada grave y adicionalmente cubrirá los costos económicos, por los daños personales y materiales causados.

~~Esta falta es considerada grave, adicionalmente el Papa y en caso de daños se cobrará la multa por y para los arreglos necesarios e indemnización a lugar.~~

ARTÍCULO 37. No está permitido realizar cualquier mantenimiento a los vehículos que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave.

ARTÍCULO 38. Queda prohibido lavar o reparar los vehículos y motos dentro de la copropiedad.

La inobservancia a esta norma es considerada grave.

ARTÍCULO 39. Está prohibido a los propietarios el ingreso de automotores y/o motos, la utilización de radios a alto volumen, pito, sirenas o similares. La inobservancia a esta norma es considerada grave, pues al hacer activar alarmas y por el ruido mismo, alterara el orden y la tranquilidad en el Conjunto.

ARTÍCULO 40. Sin excepción todo vehículo o moto que entre o salga de la zona de parqueadero debe prender las luces y no exceder el límite de 10 kilómetros por hora. La inobservancia a esta norma es considerada grave.

ARTÍCULO 41. El usuario o tenedor del vehículo que presenta fugas de aceite o cualquier tipo de líquido que deterioren el área de parqueadero o afecte la presentación de las áreas comunes, deberá asumir el costo del mantenimiento de dicho sitio para dejarlo como estaba antes de presentarse dicha situación. La inobservancia a esta norma es considerada mediana.

ARTÍCULO 42. No se permitirá el ingreso y parqueo de vehículos de más de una tonelada de peso, o que excedan 2.15 metros de altura. La inobservancia a esta norma es considerada grave.

ARTÍCULO 43. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, ni sobrepasar o pisar las líneas de demarcación establecidas. No se debe invadir así sea parcialmente las zonas de circulación o de parqueaderos vecinas. La inobservancia a esta norma es considerada grave.

ARTÍCULO 44. Se restringe parquear y descargar en zonas de circulación vehicular y en áreas de zonas comunes, Con excepción de caso que así lo ameriten. La inobservancia a esta norma es considerada grave.

ARTÍCULO 45. El copropietario y/o residente deberá 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, color y marca, con el fin de cargar dichos datos a la tarjeta de acceso vehicular. La inobservancia a esta norma es considerada mediana.

ARTÍCULO 46. Se restringe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como juguetes, muebles, enseres, coches de juguete, triciclos, llantas, colchones, escombros, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, puertas, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos. La inobservancia a esta norma es considerada grave.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 47. Por seguridad, todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave, alarma y los vidrios subidos, no dejando paquetes ni artículos de valor en su interior como dinero, joyas, computadores, cámaras de video, celulares, etc. La Administración no se hará responsable por la pérdida de cualquier objeto. Si contribuirá con aporte de evidencias, videos declaraciones de posibles implicados, etc.

ARTÍCULO 48. Todo usuario que cause algún daño a cualquier vehículo dentro del parqueadero y/o áreas de circulación responderá a los afectados. En caso de no llegar a un acuerdo entre las partes darán aviso a las autoridades de tránsito y reportarán el incidente a la oficina de Administración. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los parqueaderos del Conjunto están diseñados para el parqueo de un solo vehículo, (exceptuando los parqueaderos dobles o de servidumbre), por lo tanto NO deben parquearse carro, moto, bicicletas, cajas etc. a la vez en este mismo espacio, ya que harían violar el espacio a lo largo que tiene el vehículo para no invadir la zona de circulación.

Nota 1. Hacemos referencia a las bicicletas, es decir, esta norma rige ya que hay en el Conjunto un sitio para guardar la bicicletas.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO VII

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.

ARTÍCULO 49. Todo residente o tenedor debe tener en cuenta, en el momento de salida y entrada de trasteos, para poder realizar el trasteo, debe: comunicar por **escrito con mínimo tres (3) días de anticipación**, manifestando su intención de trasteo y donde facilite la placa y características del vehículo (placa, color, y tipo), los nombres e identificación (numero de cedula de ciudadanía y teléfonos) de el conductor y quienes ingresaran al Conjunto para realizar el trasteo y solicitar y obtener su Paz y Salvo para con el conjunto. **PARÁGRAFO:** Recuerde que debe estar a Paz y Salvo por todo concepto (cuotas ordinarias como de extraordinarios, sanciones y/o multas) en la administración.

ARTÍCULO 50. Antes de realizar el trasteo (entrada o salida), el propietario o arrendatario deberá dejar en la administración un valor en efectivo de doscientos mil pesos m/cte. \$ 200.000.00 que garantizará la reparación por parte de la Administración de cualquier daño ocasionado en áreas comunes. Si se presenta algún daño, el valor correspondiente a los arreglos se descontara de este depósito y se hará la devolución del saldo; si no se presenta daño se devolverá la totalidad de este. La devolución del dinero dado en depósito será entregado por la administración en horas hábiles de trabajo, previa verificación de las condiciones



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

físicas del sitio, de encontrarse avería se procederá a su valoración y al debido proceso, por la Administración y el Comité de Convivencia.

ARTÍCULO 51. La entrada y salida de trasteos, dentro y hacia fuera del Conjunto, únicamente podrá hacerse en el horario de 08:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábados. No se podrá hacer ninguna clase de trasteos los días domingos ni festivos (según lo establece Código de Policía Nacional).

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO VIII

DE LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 52. Áreas Comunes. Los Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes-jardines, parques infantiles, terrazas, pasillos, ascensor, Por lo anterior, quedan prohibidas las reuniones sociales en dichas zonas, además de parqueaderos, puntos fijos del gas y escaleras de la copropiedad. La infracción a esta norma es considerada muy grave. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando se alquilen los salones sociales para cualquier reunión, los invitados a dicho evento deben permanecer dentro del mismo. En ningún momento deben salirse para reunirse en las zonas comunes o en los parques infantiles o zonas verdes o en el parqueadero o frente al mismo salón social.

ARTÍCULO 53. Se prohíbe a los adultos y **expresamente a los menores de edad**, ingerir licor, fumar cigarrillo, sustancias sicotrópicas y alucinógenos en los parques infantiles, la zona de parqueaderos, los pasillos, los puntos fijos del gas y de acueducto, el ascensores, las escaleras, la portería, el salón de computo, zonas verdes, el BBQ, las zonas verdes y los jardines del Conjunto.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO IX

DE LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 54. Por seguridad e integridad de las personas residentes. No está permitido utilizar los puntos fijos (contadores de gas y de agua), para dejar elementos como escaleras portátiles, puertas de apartamentos y ventanas o cualquier objeto. Para mantener la imagen del Conjunto, no está permitido extender ropas, alfombras u otros elementos en las ventanas, barandas, etc.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

ARTÍCULO 55. No se podrán colocar avisos, afiches, carteles o letreros en puertas, fachadas, ventanas y balcones. Está permitido el aviso en las ventanas cuando se está promocionando para alquiler o venta del inmueble. Está permitido colocar los adornos propios en puertas, ventanas y balcones en las temporadas de Halloween y Navidad.

ARTÍCULO 56. Por seguridad e integridad de las personas residentes Queda prohibido el uso de las tablas, patinetas, patines, bicicletas, triciclos, en las zonas de parqueaderos, zona de BBQ, salones sociales, salón computo, parques infantiles, zonas verdes, zonas peatonales, pasillos y portería porque pueden ocasionar lesiones personales o daños en las zonas comunes.

ARTÍCULO 57. Queda prohibido lavar las ventanas con manguera, o arrojar agua para su limpieza, ya que puede entrar por las ventanas de los apartamentos de los pisos de abajo; también se prohíbe arrojar colillas de cigarrillos, condones, toallas higiénicas, tampones, pañales y toda clase de basura a las patios de los primeros pisos.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO X

DE LA TENENCIA, DE MASCOTAS Y EJEMPLARES CANINOS.

ARTÍCULO 58. La tenencia de mascotas y de ejemplares caninos, deben cumplir con lo establecido en la Ley 746 de Julio 19 de 2002 “Por La Cual Se Regula La Tenencia Y Registros De Perros Potencialmente Peligrosos” y el Acuerdo 79 de 20 de enero de 2003 “Por El Cual Se Expide El Código De Policía Nacional”

ARTICULO 59. La tenencia de mascotas y/o ejemplares caninos, dentro de este Conjunto, requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, alimentos y custodia, sean las adecuadas, que no produzcan ninguna situación de peligro o incomodidad para los residentes o para el propio animal, establecido en el ARTÍCULO 108ª de la Ley 746-2002.

ARTÍCULO 60. se prohíbe la tenencia de mascota y/o ejemplar canino que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellas que de alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes, como: los perros que pertenecen a las siguiente razas o a sus cruce o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano; Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Depresa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japones y se establece la obligación de registrarlos, portar un

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

permiso especial, en general adoptar medidas para proteger la vida e integridad física de los ciudadanos frente a eventuales ataques de estos animales.

ARTÍCULO 61. Todo propietario o tenedor de mascota y/o ejemplar canino se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione mascota y/o ejemplar canino. Por otra parte se compromete a llevar a su mascota y/o ejemplar canino con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por la Ley.

ARTICULO 62. Censo de mascotas y de ejemplares caninos. Se adelantará un censo de las mascotas y de ejemplares caninos, para tener su registro y organización, se identificarán con una placa y collar.

ARTÍCULO 63. Tránsito y circulación de mascota y/o ejemplar canino en el interior del Conjunto (ascensor, zonas comunes, escaleras, parques infantiles etc.) , deben estar sujeto con correa o trailla y cuando se trate de razas peligrosas ... debe portar bozal y permiso... de conformidad con lo establecido en el artículo 108 de la Ley 746-2002 y demás normas legales vigentes. Ninguna mascota y/o ejemplares caninos debe circular y menos hacer sus deposiciones en las zonas verdes del conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Toda mascota y/o ejemplar canino debe estar acompañado permanentemente por su propietario y/o por un adulto responsable, quien se compromete a recoger los excrementos de sus mascotas. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los vigilantes o agentes de seguridad tienen la facultad para hacerles el llamado de atención de manera verbal y respetuosa toman fotos como un elemento de evidencia más. En caso inobservancia a esta recomendación, se le aplicará una sanción mediana por primera vez la eventos siguientes las sanciones son graves.

ARTÍCULO 64. Recolección de excrementos. Se establece la obligación de recoger los excrementos y se sanciona a los infractores severamente. Su artículo 108-D La ley 746-2002 en dice: “queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las áreas comunes, vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basuras. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En ningún caso la mascota y/o el ejemplar canino podrán realizar sus necesidades comunes es fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto. Este caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable, deberá limpiar y lavar la zona afectada, de manera inmediata. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Bajo ninguna circunstancia las mascota y/o ejemplares podrán ser dejadas en las zonas comunes. Los residentes o vigilantes deberán informar de estos hechos a la administración para que se tomen los correctivos necesarios.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1
DEL INGRESO DE VEHICULOS DE SERVICIO PÚBLICO Y PERSONAL
DOMICILIARIO**

ARTÍCULO 65. Queda prohibida la entrada de vehículos de empresas de Servicios públicos domiciliarios como de: Acueducto, Gas Natural, Codensa, ETB, Tv por cable (Telefónica, DirecTv, Telmex); bicicletas de lavanderías, carros de trasteos, taxis. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se exceptúa el ingreso de taxis cuando es de un residente ó para uso de personas en condición de discapacidad o en post operatorio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se autoriza el ingreso y parqueo de carro de bomberos, ambulancias y/o carros de atención médica domiciliaria en las zonas azules, obviamente, está sujeto a que no exceda la altura de ingreso.

ARTÍCULO 66. Se autoriza el ingreso de personas para entrega de servicio a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncien previamente indicando el sitio de donde vienen y a donde se dirigen, dejando en la portería un documento de identidad con foto (Ej. Carnet, pase de conducción) y, utilicen el chaleco, facilitados por el servicio de portería, que los identifica como tales, el cual debe ser entregado en recepción por la vigilancia, comprometiéndose que a la salida lo devolverán junto con la tarjeta de ingreso. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El domiciliario en ningún caso, podrá dejar propaganda del negocio al cual representa. Si así lo hiciere, se le llamará la atención y la repetición del mismo evento, hará que no vuelva entrar al conjunto.

En el caso que el trabajador del servicio a domicilio, no devuelva la tarjeta o incumpla con alguna norma del presente Manual, se dará aviso a la administración para que informe inmediatamente al lugar de origen del domicilio y se le negará la entrada al Conjunto. Cuando, el trabajador del servicio a domicilio, no presente el documento de identidad no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a las ventas ambulantes.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XII

DEL RESPETO A LA TRANQUILIDAD DE TODOS LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO

Producción y emisión de ruidos, según lo establecido en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio De Salud por la cual se dictan normas sobre protección y conservación de la audición, de la salud, y el bienestar de las personas por causa de producción y emisión de ruidos. Y, del Acuerdo 79 De 2003 Del Concejo De Bogotá, por El Cual Se Expide El Código De Policía Nacional:

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 67. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro, la prudencia, con educación, respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos, reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se considera falta grave y se sancionará según el procedimiento de infracción establecido en el presente **Manual de Convivencia**. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la administración dar curso a la acción o querrela **policiva respectiva**. Se entenderá que hay interrupción abusiva de seguridad y tranquilidad cuando se reporte el incidente.

ARTÍCULO 68. Las reuniones sociales en los apartamentos, el volumen y el ruido deben ser controlados a partir de las **09:00 p.m.** y solo pueden extenderse hasta las **10:00 p.m.** Si después de esta hora aún continúan con el volumen alto, el vigilante acudirá y/o llamara por vía telefónica o citófono para solicitar que por favor bajen el volumen o el escándalo, porque están perturbando la tranquilidad y el descanso de los demás residentes, Si hacen caso omiso del llamado de atención o el no abrir la puerta, o no contestar el teléfono o citófono del apto que genera el ruido o escándalo, se llamará a la policía y a la administración para aplicar la sanción y multa.

ARTÍCULO 69. Por respeto con los demás, los residentes no deben generar ruidos en la noche que puedan perturbar el sueño de los vecinos, como el uso de máquinas u otros objetos que produzcan ruidos estridentes como lavadoras, escaladoras, bicicletas estáticas, secadores; conversaciones fuertes, gritar, cerrar o lanzar puertas de manera brusca, dejar caer objetos pesados, caminar usando tacones, saltar, zapatear correr, colocar alto volumen en televisores, equipos de sonido, etc. Si hacen caso omiso informar a la administración o a la Empresa de Vigilancia, lo que llevara a un llamado de atención o en caso necesario a un correctivo mayor. Esta falta es considerada grave. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si uno o varios residentes estacionan vehículos frente al Conjunto y por el volumen de la voz y de su conversación o del equipo de sonido del mismo, llegaren a interrumpir la tranquilidad y el descanso de los residentes y vecinos de otros Conjuntos, es causal de un llamado de atención verbal, por el guardia de seguridad y de persistir la situación se llamará a la policía.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XIII

DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y LA ADOLESCENCIA

ARTÍCULO 70. De la convivencia sana y el desarrollo integral de los Niños, Niñas y Adolescentes, nos enmarcamos en la Ley 1078 de 06 de noviembre de 2006,

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

“por la cual se expide el código de la infancia y la adolescencia” adicionalmente a la Ley 1335 de 21 julio de 2009 “Por el cual se dictan disposiciones en protección a la salud de los menores de edad y la población no fumadora. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Con el propósito de crear un escenario de desarrollo y de convivencia sana, de seguridad e integral para los Niños, Niñas y Adolescentes. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Es responsabilidad de los padres y/o tutor consanguinidad y/o afinidad del menor de edad, que lo acompañe en todas sus actividades, sociales, deportivas, juegos, parques infantiles etc. **PARÁGRAFO TERCERO.** Entiéndase como parques infantiles, el área donde hay juegos metálicos y de plásticos, dentro de este Conjunto y es un sitio exclusivo para que jueguen los niños y niñas, menores de 10 años. **PARÁGRAFO CUARTO.** El área de zona verde, es solo para decoración y armonización del Conjunto, adicionalmente existen unas placas de cementos riesgosas, para los niños, niñas y adolescentes, que practiquen algún deporte. **PARÁGRAFO QUINTO.** Es responsabilidad de los papas o su (s) tutor(es), de los Niños, Niñas y Adolescentes, que tenga su respectiva protección de salud, EPS, ARL o cualquier otro seguro de protección de salud. **PARÁGRAFO SEXTO.** Cuando un Niño, Niña y Adolescente, que sufra un accidente; un golpe, una fractura, una rotura etc., será protegido por su sistema de protección de salud, su EPS, etc. El Conjunto, no asume ninguna responsabilidad sobre estos accidentes. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Cuando un Niño, Niña, Adolescente, cause un daño material; rompan un vidrio de ventana, de puerta, una silla, etc., sus padres o su tutor debe responder y subsanar el daño. En el evento, que el residente responsable del caso, no subsane oportunamente y efectivamente el daño, el Conjunto corregirá el daño y los costos del mismo serán cargados a la cuenta mensual del mes siguiente del residente. **PARÁGRAFO OCTAVO.** Los hijos menores de edad SOLO podrán conducir y sacar vehículos, del Conjunto con la debida autorización escrita de sus padres y/o tutor, la cual debe estar radicada en la oficina de la Administración, debe anexar una copia de la licencia de conducción vigente y donde el asume toda responsabilidad, en el sentido que ocurriese un accidente.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XIV

DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 71. El residente propietario e interesado en practicar reparaciones locativas, deberá informar, por escrito, a la administración con tres (3) días de anticipación del inicio de la obra, recordemos que la obra no puede afectar la estructura del apto, y deberá dejar un depósito de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, en efectivo, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará por parte de la



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de la reparación de los daños causados si los hubiere. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El residente propietario e interesado de la obra será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de la escalera y pasillos, así como también de mantener aseadas las áreas comunes por donde circulen los materiales. En caso de que al finalizar el día no dejen las áreas comunes limpias, esta infracción será considerada leve y se descontará del depósito dejado. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El interesado igualmente responderá por la conducta y actos de las personas por él autorizadas. **PARÁGRAFO TERCERO.** Cuando se generen desperdicios de materiales luego de una reparación y/o remodelación en las unidades privadas, es responsabilidad del residente-propietario –arrendatario, empacar, transportar, el desperdicio de materiales, desde la unidad y con toda la precaución hasta el vehículo que lo transportará. (No es permitido colocarlo en el shut o frente de él, o en un área dentro del Conjunto, con la finalidad de mantener el aseo del Conjunto de una manera óptima.

ARTÍCULO 72. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes de 08:00 a.m. a 5:00 p.m., los sábados de 08:00 a.m. a 1:00 p.m. No podrán hacerse reparaciones locativas los domingos, festivos ni en fechas comprendidas entre el 24 de diciembre y el 08 de enero. Esta conducta se considera falta mediana. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para realizar reparaciones locativas previo informe a la Administración se requiere obtener y presentar la respectiva autorización de las autoridades competentes, en caso necesario ej. Curaduría. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El residente se encargará de tramitar la recolección de escombros con la empresa de aseo correspondiente y el costo de la recolección será a su cargo. Estos desperdicios de obra deberán recogerse en lonas y sólo podrán bajarse cuando tenga dispuesto el transporte para sacarlos del Conjunto. No colocar el escombros en el shut ni en su área circundante.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XV

DE LOS SALONES SOCIALES

ARTÍCULO 73. A). Los salones sociales podrán ser alquilados bajo contrato previa solicitud escrita con diez (10) días calendarios de anterioridad a la fecha que vaya a realizar el evento social, a cualquier propietario y/o residente (mayor de edad) de la copropiedad, para lo cual debe estar al día por todo concepto. La Administración, le notificará por escrito, al solicitante, no más de 48 horas, de recibida su solicitud si fue aprobada o rechazada su petición, justificada con sus respectivas razones y/o recomendaciones, tales como, valor a pagar presentar la lista de asistentes. **B).** El residente y/o propietario solicitante, debe responder y confirmar en la oficina de la administración no más de 48 horas, de recibido la

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

comunicación, lista de invitados y recibo de pago. **C).** De superarse el tiempo de las 48 horas, la administración asume como abandono la petición. La administración dispondrá del respectivo salón y no habrá lugar a indemnización.

PARÁGRAFO PRIMERO: Adoptar la Categorización del alquiler de los salones, según el número de asistentes al evento a realizar, por grupo así: grupo I (GI): de 1 a 30 personas, grupo II (GII) de 31 a 60 y el grupo III (GIII) de 61 a 100 asistentes. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Opción uno, el valor del alquiler del salón, es así:

GI, opción 1. \$100.000.00 donde el solicitante o responsable debe entregar el salón aseado y organizado adecuadamente, antes de las 9:00am del día siguiente del evento. Opción 2., el valor del alquiler salón es de \$150.000.00, Incluye el servicio de aseo y organización, el cual lo asume la Administración. Opción 3. Incumplimiento. Pasada las 9:00 am, del día siguiente del evento, y la administración y o portería no recibió el salón de acuerdo a lo pactado en el contrato, la administración realiza el aseo y el costo es de \$ 200.000.00.

GII, opción 1. \$150.000.00 donde el solicitante o responsable debe entregar el salón aseado y organizado adecuadamente, antes de las 9:00am del día siguiente del evento. Opción 2., el valor del alquiler salón es de \$200.000.00, Incluye el servicio de aseo y organización, el cual lo asume la Administración. Opción 3. Incumplimiento. Pasada las 9:00 am, del día siguiente del evento, y la administración y o portería no recibió el salón de acuerdo a lo pactado en el contrato, la administración realiza el aseo y el costo es de \$ 300.000.00..

GIII, opción 1: \$200.000.00 donde el solicitante o responsable debe entregar el salón aseado, organizado y completo adecuadamente, antes de las 9:00 am del día siguiente del evento. Opción 2., el valor del alquiler salón es de \$250.000.00, opción Incluye el servicio de aseo, organización, adecuados el cual lo asume la Administración. Opción 3. Incumplimiento. Pasada las 9:00 am, del día siguiente del evento, y la administración y o portería no recibió el salón de acuerdo a lo pactado en el contrato, la administración realiza el aseo y el costo es de \$ 350.000.00.

Nota 1. Entiéndase por asistentes: invitados, meseros, integrantes de los músicos, niños mayores de cuatro años. Exceptuasen los anfitriones y máximos son cinco.

Nota 2. Cuando la administración asuma el aseo por incumplimiento, por parte de residente responsable, se descontará automáticamente del valor dejado en depósito.

Nota 3. Cuando la administración, en el momento de realizar el aseo y encuentra daños materiales en los elementos, tales como; sillas, mesas, manteles, baños, paredes, bombillos etc., procederá a tomar fotos e invita telefónicamente en ese momento, al residente responsable y contratista del evento a verificar las condiciones el término de 15 minutos, si el residente responsable contratista no acude.... del evento y asume los gastos económicos por dichos daños..

Nota 4. Entiéndase como residente responsable y contratista, el residente que firmó el contrato de alquiler.

Nota 5. Estos valores serán ajustados anualmente coherentes al incremento estipulado por el Gobierno, según IPC.

PARÁGRAFO TERCERO: A) El propósito, de categorizar el valor de los arriendo de los salones sociales, es instar a sus residentes a usar más los salones, para una mayor convivencia familiar y amistad. B) aumentar el uso de los salones

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

sociales por parte de los residentes y se sientan más cómodos C) Pretender trasladar, las reuniones sociales, desde los apartamentos a los salones sociales.

PARÁGRAFO CUARTO: Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias ordinarias o extraordinarias, sanciones o multas, no podrán acceder alquilar los salones sociales, hasta tanto no cancelen la totalidad de la deuda con la copropiedad, y hayan cumplido las sanciones en tiempo que se le haya impuesto. **PARÁGRAFO QUINTO:** En caso de haber varios propietarios interesados en el mismo salón, en la misma fecha y hora de radicado la solicitud en la oficina de la Administración, la asignación se hará por orden de presentación solicitud, según la fecha y hora.

ARTÍCULO 74. El horario de uso de los salones sociales será el siguiente: Cuando el lunes o cualquier otro día de la semana sea festivo el horario será de 8:00 a.m. a 3:00 am, de lunes a jueves en horario diurno de 10:00 a.m. a 5:pm; viernes y sábados a 1:00 a.m.

ARTÍCULO 75. Los salones sociales **NO PODRAN SER PRESTADOS O ALQUILADOS** para: empresas, grupos de colegios, universidades, reuniones políticas, ni a terceros, ni con fines comerciales. No se deben realizar invitaciones por redes sociales.

ARTÍCULO 76. El propietario, tenedor o usuario recibirá el salón social inventariado mediante un acta y se hace responsable de los daños o faltantes del salón social que alquile. Para tal fin dejará un depósito equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente y cuando los daños sobrepasen este valor, le será cargado en la siguiente cuenta de cobro. De no causarse ningún daño, el dinero será devuelto en su totalidad el día hábil siguiente al evento, toda vez sea recibido a satisfacción por el personal de vigilancia y/o la administración.

ARTÍCULO 77. Sonidos. La Producción y emisión de ruidos, está regulado por la Resolución 8321/83 del Ministerio de Salud “Por el cual se dictan normas sobre protección y conservación de la audición, de la salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos” y el Acuerdo 79/2003 del Concejo Nacional por el cual se expide el Código de Policía. Y del ACUERDO 79 de 2003 del CONCEJO NACIONAL por el cual se expide el Código de Policía Nacional. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El residente se hace responsable de sus invitados quienes deberán permanecer en el salón social, **NO PODRAN** deambular por el Conjunto, ni fumar o consumir alcohol en los parques infantiles, zonas verdes, escaleras, zonas de BBQ, recepción, parqueaderos y demás zonas comunes del Conjunto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se deberá tener moderación y control con el consumo de bebidas embriagantes y en el volumen del sonido. De presentarse incumplimiento en la norma, el personal de seguridad hará un llamado de atención verbal, de persistir la infracción, se procede generar una sanción económica, el valor de la misma será reflejado en la cuenta de cobro de Administración, en el mes siguiente.

ARTÍCULO 78. En caso de presentarse pruebas de haber arrendado o subarrendado a terceros el Salón Social, la Administración tiene la autoridad de

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

terminar, impedir y prohibir la realización de la reunión/evento, se sancionará con una multa del 200%, del valor del arriendo, es decir, la pérdida del valor consignado que es un 100% y se le recarga 100% más. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave y no podrá ser alquilado al infractor en los 12 meses posteriores.

ARTÍCULO 79. Queda prohibido, durante su uso, instalar parlantes fuera del salón o instalar aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden, perturben el descanso y la tranquilidad de los demás residentes. Estamos hablando de más de 65 decibeles, concordantes a la Ley de sonido.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XVI

DEL LOCAL

ARTÍCULO 80. a) EL Local podrá ser alquilado bajo contrato previa convocatoria realizada, a cualquier residente (mayor de edad) de la copropiedad, para lo cual debe estar al día por todo concepto. La Administración, le notificará por escrito, al solicitante, no más de 48 horas, de recibida su solicitud si fue aprobada o rechazada su petición, justificada con sus respectivas razones y/o recomendaciones, tales como, valor a pagar el cual se pactara entre las partes, presentar Oferta, cumplir con los requisitos exigidos. **B).** El residente solicitante, debe responder y confirmar en la oficina de la administración no más de 48 horas, de recibido la comunicación, y contrato con respectivos soportes legales y recibo de pago. **C).** De superarse el tiempo de las 48 horas, la administración asume como abandono la petición. La administración dispondrá del respectivo local y no habrá lugar a indemnización. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Adoptar la Categorización de Arrendamiento del Local, según el número de propuestas, por las siguientes condiciones: **d)** Donde el solicitante o responsable debe entregar y cumplir con todos los requisitos, como permisos, licencias y/o documentación reglamentaria de ley, etc. De acuerdo con el tipo de productos a ofrecer, lista de productos, lista de beneficios para los propietarios y/o residentes del conjunto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Requisitos mínimos exigidos, Estudio por medio de una Aseguradora, Póliza de cumplimiento por un año mínimo, Licencias y/o permisos emitidos por entidades competentes como Secretaria de Salud, Invima, Secretaria del medio ambiente, Dian, entre otras, Rut, Licencia Sanidad, Certificado Manipulación de Alimentos, etc.

Nota 1. Entiéndase por documentación reglamentaria de ley y/o documentación mínima, lo requerido para el normal y legal funcionamiento del mismo.

Nota 5. Estos valores serán ajustados anualmente coherentes al incremento estipulado por el Gobierno, según IPC.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

PARÁGRAFO TERCERO: A) De acuerdo a lo estipulado en Ley 675 de 2001 Reglamento de Propiedad Horizontal y por ser un Conjunto de Tipo Residencial la Ley Prohíbe que al interior de las Viviendas y en las Zonas comunes de la Copropiedad, se comercialicen productos y/o servicios de cualquier índole. B) El propósito, de categorizar el valor de lo arriendo del Local por Oferta, es instar a sus residentes a usar esta área como comercial, para una mayor convivencia familiar y amistad. C) Hacer uso de dicho espacio para evitar el comercio dentro del Conjunto como lo establece la Ley 675 de 2001 D) Pretender trasladar, las tiendas y/o comercios, desde los apartamentos a dicho Local.

PARÁGRAFO CUARTO: Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias ordinarias o extraordinarias, sanciones o multas, no podrán acceder a la convocatoria para arrendamiento del Local, hasta tanto no cancelen la totalidad de la deuda con la copropiedad y hayan cumplido las sanciones en tiempo que se le haya impuesto. **PARÁGRAFO QUINTO:** Al recibir las diversas Ofertas de los propietarios interesados en el mismo, en la misma fecha y hora de radicado la solicitud en la oficina de la Administración, la asignación para estudio se hará por orden de presentación solicitud, según la fecha y hora y en un plazo máximo de 72 horas se dará respuesta del ganador de dicha Oferta mediante publicación en cartelera y vía mail.

ARTÍCULO 81. EL LOCAL NO PODRÁN SER PRESTADOS O ALQUILADOS para: empresas, grupos de colegios, universidades, reuniones políticas, ni a terceros. Esta infracción es considerada muy grave. No realizar invitaciones por redes sociales.

ARTÍCULO 82. El propietario, tenedor o usuario recibirá el LOCAL inventariado mediante un acta y se hace responsable de los daños o faltantes del mismo que ocurran durante el proceso de ejecución del contrato de arrendamiento el cual no puede ser inferior a un año. Para tal fin dejará un depósito de \$ 500.000.00 y cuando los daños sobrepasen este valor, le será cargado en la siguiente cuenta de cobro. De no causarse ningún daño el dinero será devuelto en su totalidad el día hábil siguiente a la devolución del inmueble, toda vez sea recibido a satisfacción por el personal de vigilancia y/o la administración.

ARTÍCULO 83. El Arrendatario se hace responsable del mantenimiento en la zona del LOCAL, **DEBERA** mantener en completo aseo la zona de ingreso frente al mismo para no causar mal aspecto a la entrada del Conjunto. **PARÁGRAFO.** Se deberá tener moderación y control con la venta y el consumo de bebidas embriagantes en el mismo. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave. a esta norma es considerada una falta grave.

ARTÍCULO 84. El horario de uso del LOCAL será únicamente establecido por el Arrendatario del mismo: sin que esto cause traumatismos a los residentes del Conjunto, El personal de seguridad deberá informar de cualquier irregularidad.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

ARTÍCULO 85. En caso de presentarse pruebas de haber arrendado o subarrendado a terceros el LOCAL, la Administración tiene la autoridad de terminar, impedir y prohibir el uso, se sancionará con la pérdida del Usufructo del mismo, valor consignado, el valor del depósito y no podrá volver a Solicitarlo en arrendamiento en una próxima oportunidad.

ARTÍCULO 86. EL residente propietario que gano el ARRENDAMIENTO, debe estar presente en el evento de selección y responder a las dudas o inquietudes que hubiere a lugar. Se recomienda usar un sonido de música de 65 decibles. El no ingreso de mascotas y/ o ejemplares caninos al local o en cualquier caso con sus debida trailla o correa (no deben estar sueltos).

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XVII DEL SALON DE COMPUTO

ARTÍCULO 87. Podrá hacer uso del Salón de Computo el propietario y/o hijos mayor de ocho (8) años. La Administración Velara se hace responsable por uso adecuado de los equipos de computo (incluye menores de edad y adultos). La responsabilidad del uso de esta zona también corresponde a los padres de los menores residentes. Es necesario e importante que todo residente que ingresa a las instalaciones del Salón de computo se identifique con numero de Apartamento y Torre. La Administración, como órgano rector del Conjunto, No asume ni cubre cualquier daño o accidente o lesión que puedan causar los usuarios.

ARTÍCULO 88. Para el uso del Salón de Computo es de carácter obligatorio portar carnet de residente. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se deben dejar los equipos en perfecto estado después de haberlos utilizado, con el fin de mantenerlos en óptimas condiciones de uso. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si llegase a ocurrir un daño en algún equipo de computo, el arreglo del mismo será cargado en la cuenta de cobro generada por la administración al tenedor del equipo. En caso de negarse a pagar este arreglo incurrirá en morosidad y será sancionado con la no utilización del Salón de Computo hasta tanto no se ponga al día con la sanción. **PARÁGRAFO TERCERO.** Este Salón de Computo es de uso exclusivo para los residentes, puede invitarse ocasionalmente a familiares, con responsabilidad total del residente que invita. **PARAGRAFO CUARTO.** Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones no podrán hacer uso del Salón de Computo, hasta que cancelen el valor total de la deuda a la copropiedad. **PARAGRAFO QUINTO.** El personal de la Administración y/o Vigilancia, puede en cualquier momentos solicitar la identificación del personal que se encuentre haciendo uso del Salón de Computo y

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

verificar el cumplimiento de esta normatividad. **PARÁGRAFO SEXTO.** La Administración Como órgano rector y administrativo del Conjunto, puede cuando así lo considere adecuado contratar los servicios de un profesor.

ARTÍCULO 89. El horario de uso del Salón de Computo será: de domingo a domingo 12 horas. Exceptúese cuando se cierre por dos horas máximas, para efecto de practicarle aseo y/o mantenimiento preventivo de los equipos o máquinas. Dicho horario se fijará en cartelera la entrada del Salón. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Esta área se habilitará previa solicitud del interesado, diligenciando una planilla de control de uso en la cual debe quedar registrado el nombre, número del apartamento, número de equipo, la hora de ingreso y salida del Salón.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

**CAPITULO
XVIII**

DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 90. Los propietarios de los bienes de dominio privado, los tenedores y poseedores a cualquier título transitorio o permanente, no podrán realizar los actos que a continuación se determinan con relación a los bienes comunes, así: **PARÁGRAFO PRIMERO.** Obstruir las puertas, puntos fijos de gas, acueducto, pasillos, escaleras, parqueaderos, recepción y en general todas las zonas de circulación peatonal y vehicular, de manera que dificulte el paso, o que en cualquier forma restrinja a los demás usuarios el uso legítimo de tales áreas. Esta será considerada una falta grave. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Utilizarlos para sitios de venta, de depósito o para reuniones. **PARÁGRAFO TERCERO.** Dejar muebles, mercancías, basura o cualquier elemento o cosa que cause incomodidad desorden o molestia. Esta será considerada una falta grave. **PARÁGRAFO CUARTO.** Publicar o exhibir avisos diferentes a venta y/o arrendamiento del mismo inmueble. Esta será considerada una falta mediana. **PARÁGRAFO QUINTO.** En general cualquier acto que perturbe la tranquilidad, atente contra la estructura del Conjunto, que ponga en peligro la seguridad de los copropietarios o que perturbe la tranquilidad.

ARTÍCULO 91. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, bombillos, señalización etc. de la copropiedad. Esta será considerada una falta grave. **PARÁGRAFO.** Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en áreas comunes tales como: escaleras, zonas verdes, zona de parqueaderos, pasillos y demás áreas, salvo los que determine o fije la administración.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

ARTÍCULO 92. Deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave.

ARTÍCULO 93. Se prohíbe ingresar a la copropiedad o las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **PARÁGRAFO.** No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso vehicular tanto de la portería como de las zonas de parqueaderos, a no ser que alguna situación especial lo amerite. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave. a esta norma es considerada una falta grave.

ARTÍCULO 94. Bajo ninguna circunstancia los residentes podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. Exceptuase cuando así lo considere El Concejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración en Conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cualquier acto de vandalismo que afecte la seguridad, la estética y la buena presentación de las áreas comunes.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XIX

DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 95. Los residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del Conjunto, Reglamento de Propiedad Horizontal que rige este Conjunto.

ARTÍCULO 96. Ocasionar daños en áreas comunes, ascensor discapacitado, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. La inobservancia a estas normas es considerada una falta grave.

ARTÍCULO 97. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 98. Se exhorta a los residentes cuando requieran un servicio adicional del personal de vigilancia, aseo y en general a todos los trabajadores del Conjunto bajo la supervisión de la Administración, solicitarlo directamente a la oficina de la Administración, para estudiar su viabilidad de acceder o negar la petición.

CAPITULO XX

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

**DEL MANEJO DE LAS BASURAS, ASEO, Y EL SHUT PARA MANEJO DE
DESECHOS Y DESPERDICIOS.**

ARTÍCULO 99. Cada Unidad residencial es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar los parques infantiles, paredes, techos, pisos, pasillos, ventanas, depósitos, fachadas, escaleras, ascensor discapacitados, parqueaderos, áreas verdes y jardines. De igual manera se prohíbe arrojar basuras, colillas de cigarrillos y desechos hacia la calle o dentro del Conjunto y áreas comunes de la copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas de basuras, desechos, vidrios, botellas, cajas, objetos y escombros en frente de cada unidad privada, en áreas comunes o en sitios diferentes al cuarto de basura. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Articulado a las normas ambientales vigentes en lo referente a Reciclaje, trabajaremos en la línea a la resolución 701 del 4 de diciembre de 2013 “Por la cual se establecen disposiciones para la presentación del material potencialmente reciclable en Cundinamarca.” y las normas vigentes al tema. Es más, es desarrollar una campaña sobre el reciclaje. El Comité de Convivencia, puede organizar grupos internos de apoyo para lograr este fin comunal **PARÁGRAFO TERCERO.** El mantenimiento de las zonas comunes (jardines, zonas verdes, circulación peatonal, equipos de subestación eléctrica, tanque de reserva de agua, equipo de bombas, parques infantiles, Salon de Computo, portería, zonas acceso, escaleras, parqueaderos, etc.), está a cargo de la administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas y velar por su cuidado. **PARÁGRAFO CUARTO.** Queda totalmente prohibido el estacionamiento de Vehículos, motos, Bicicletas, o cualquier otro tipo de vehículo, frente a la entrada del Conjunto incluyendo el área del shut de basuras y a la entrada peatonal del Conjunto. El vigilante de seguridad, tiene la facultad de: 1. Solicitarle al conductor del vehículo, moto o bicicleta para que corrija la infracción. 2. De fotografiar la escena, con el propósito de facilitar la esclarecimiento los hechos.

ARTÍCULO 100. El shut de basuras es el sitio de la copropiedad destinado para que los residentes del Conjunto Parque Campestre Etapa 14 dejen los desperdicios generados en las unidades privadas y en las zonas comunes, para su disposición final por parte de la empresa de aseo de _____.

PARÁGRAFO PRIMERO. Con el fin de generar organización y un manejo adecuado de las basuras y de limpieza, se debe colaborar para que permanezca lo más limpio y ordenado posible, por lo tanto todos los residentes del Conjunto deben colocar las bolsas de basuras dentro de las canecas que están disponibles para tal fin. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Siendo amigable con el medio ambiente, es recomendable y saludable, colocar los desperdicios y las bolsas de basuras dentro de las canecas establecida para este fin, esto reduce considerablemente el grado de contaminación y por ende favorece la salubridad de la comunidad.



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XXI

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD Y DEL SERVICIO DE VIGILANCIA, ASEO Y SERVICIO GENERALES.

ARTÍCULO 101. El personal de vigilancia, aseo y servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad: **PARÁGRAFO PRIMERO.** Los residentes son las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Conjunto de acuerdo al registro de propietarios y/o tenedores que se lleva en la administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia. Será obligatorio el uso de las tarjetas de propietario y/o la huella dactilar del sistema de seguridad, con el fin de minimizar los riesgos de violación de la seguridad del Conjunto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de personas diferentes a los residentes, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada. **PARÁGRAFO TERCERO.** Los hijos de los copropietarios o tenedores de unidades no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, computadores, sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres. **PARÁGRAFO CUARTO.** Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas (bolsos y paquetes). **PARÁGRAFO QUINTO.** Las empleadas domésticas o niñeras u otros empleados no podrán salir con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita de sus padres, entregado ante la Administración. **PARÁGRAFO SEXTO.** Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** El comportamiento del personal de vigilancia y aseo para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal. **PARÁGRAFO OCTAVO.** El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc. a los apartamentos. Exceptúese, casos de personas mayores, personas discapacitadas y niños. **PARÁGRAFO NOVENO.** El personal de vigilancia no podrá abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración. **PARÁGRAFO DÉCIMO.** El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos en venta o arriendo. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO.** El personal de vigilancia tendrá a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente entregarla al

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

destinatario quien deberá recogerla personalmente en la recepción. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.** Evite entregar la correspondencia a los copropietarios de los vehículos entrantes o salientes de la copropiedad. **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO.** Se recomienda a los funcionarios de porterías y vigilantes, No guardar en la portería: armas, joyas, llaves, dinero, muebles y en general todo tipo de bienes de residentes. Si ello ocurriese, será estricta responsabilidad del residente o tenedor de la unidad privada. **PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO.** En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá el estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros). **PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO.** El personal de vigilancia deberá: 1. dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad que se presente durante el ejercicio de sus funciones, registrarlo en la minuta o libro de registros de eventos. 2. Tomar fotografías, para soportar la evidencia de los hechos. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO.** Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO.** El personal de vigilancia cuenta con la facultad en el sentido de llamar la atención, de manera verbal y respetuosa, a toda persona que juegue fútbol, con patinetas, tablas, monopatines, patines, bicicletas, triciclos en las áreas comunes, peatonales o áreas que están vetadas para tal efecto como pasillos y escaleras de las unidades residenciales, torre de parqueaderos, escalera zonas de parqueaderos, salones sociales, parques infantiles, salón computo, zona administracion, zonas verdes, recepción. Los vigilantes, deben registrar todo evento que acontezca en el Conjunto, describir el sitio del evento, apto, nombre de lo(s) residentes y personal involucrado, fecha, hora, entre otro ítems., en la minuta o libro de registros de eventos, para su estudio y conceptualización. **PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO.** El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido. **PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO.** En aras de prepararnos ante el evento de un sismo, organizaremos y realizaremos un Plan Básico de Evacuación y Simulacro de Sismo, en coordinación con los entes del Distrito facultados para este fin.

ARTÍCULO 102. Se restringe a los vigilantes abrir con las llaves las puertas vehiculares o peatonales a los residentes. Todo residente o visitante deberá portar, utilizar la tarjeta de salida y entrada vehicular o peatonal y deberá Cumplir Con Las Reglas Establecidas. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando Lleguen Visitantes En Vehículos o Peatonalmente, deberán identificarse en la recepción para que con la autorización del copropietario o tenedor del inmueble, puedan ingresar dejando un documento de identificación y recibiendo la tarjeta de ingreso a las torres, la cual deberán devolver al salir de la copropiedad. Los vigilantes por ningún motivo permitirán el ingreso de personas extrañas a la copropiedad sin autorización previa del residente del apartamento a donde vayan o de la administración. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En situaciones de racionamiento o de cortes de



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

energía o cuando por alguna circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería. La infracción a esta norma será considerada grave.

ARTÍCULO 103. Para los funcionarios de servicio públicos domiciliarios o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el personal de seguridad deberá exigir la identificación respectiva y confirmar la veracidad antes de permitir el ingreso al Conjunto.

PARÁGRAFO GENERAL: La inobservancia a cualquiera de estas normas es considerada una falta grave. La multa generada por esta falta, será cargada en su próxima cuota de administración.

CAPITULO XXII

Obligatoriedad De La Observancia Del Manual De Convivencia

ARTÍCULO 104. El presente **Manual de Convivencia** es de obligatoria observancia y cumplimiento, tanto para los propietarios de la unidades privadas como para los arrendatarios, usuarios, tenedores, o a cualquier otro título, empleados, visitantes, vigilantes y, demás personas que se les conceda el uso y goce de sus bienes de dominio particular del Conjunto residencial Parque Campestre Etapa 14 PH y rige a partir de su aprobación y publicación. Su perdida ocasionará el cobro por restitución. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El presente **Manual de Convivencia**, quedará sujeto a revisiones y modificaciones periódicas de acuerdo a las necesidades de la Comunidad, o del Concejo de Administración, o del Comité de Convivencia y/o la Administración del **Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.** **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las revisiones, modificaciones, ajuste y aprobaciones de estas, posteriores a su aprobación, serán analizados y autorizados **por Asamblea.** **PARÁGRAFO TERCERO.** Este **Manual de Convivencia** hará parte integrante del **Reglamento de Propiedad Horizontal** y sus normas serán de obligatorio cumplimiento por parte de los residentes, copropietarios, residentes- arrendatarios, empleados y visitantes.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Este ítem se implementa para facilitar una mejor comprensión del contenido de este **Manual de Convivencia**, tales como:

Bienes Comunes: Son aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o agrupación constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios, residentes, tenedores o usuarios de los inmuebles el uso y goce de su piso inmueble, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso, fachadas y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Bienes Exclusivos: Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda perteneciente a los propietarios, residentes, tenedores o usuarios de los inmuebles que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios.

Copropiedad, entiéndase como la Unidad residencial, apartamento para vivienda familiar.

Copropietario: Que tiene dominio en algo juntamente con otro u otros.

Evento: 1. Acontecimiento, suceso: celebrar un evento. 2. Eventualidad, hecho imprevisto.

Géneros: Accidente gramatical que aparece en el sustantivo, el adjetivo, el pronombre y el artículo, que indica si son masculinos, femeninos. En otra palabra es, en el texto del presente Manual expresamos así; propietario incluye: propietario y propietaria.

Inobservancia: Falta de observancia.

Inobservancia, sinónimos: incumplimiento, contravención, desobediencia, violación, quebrantamiento, omisión, vulneración, falta, infracción. 2.

Menaje: Muebles y utensilios, especialmente de una casa.

Mudanza: entiéndase como mudanza la que se realice de un apartamento a otro dentro del Conjunto, u otro lugar fuera del Conjunto, o que llegue al Conjunto.

Observancia: Cumplimiento riguroso de una obligación o de una norma:



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

Propietario: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que forma parte de un edificio o Conjunto Residencial, sometido al régimen de propiedad horizontal.

Residente, entiéndase a cada uno de los propietarios, copropietarios, arrendatarios, visitantes, vigilantes, trabajadores y usuarios que usan, gozan y visitan el Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

Residente: Persona que habite y goce de un bien mueble o inmueble, bajo cualquier título de tenencia.

Sanciones No Pecuniarias: Son las sanciones que no acarrearán pagos a las personas que falten o incurran en una violación a las normas

Sanciones Pecuniarias: Son las sanciones que acarrearán, por parte de las personas que incurran en una violación a las normas, pagos a la Administración del conjunto.

Sanciones: Son los mecanismos optados, que se aplicarán en caso de la no observación de las disposiciones reglamentadas en el presente Manual de Convivencia, y que solo busca proponer una sana convivencia de vecinos.

Tenedor: Persona que tiene derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, el cual le ha sido entregado por el Propietario a cualquier título de tenencia.

Tutor: Persona adulta, preferiblemente familiar del o los niño(s), niña(s) y/o adolescente(s), que propende por la seguridad y la integridad del menor de edad.

Usuario del Inmueble: Persona que tiene derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble por un período de tiempo temporal o permanente.

Zonas Comunes: Son todas aquellas áreas destinadas para la circulación de flujo, tanto vehicular como peatonal, parqueaderos, pasillos, corredores, ascensor, tanto al interior de los edificios, como al exterior de los mismos del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

Zonas de Circulación de Vehículos: Áreas correspondientes a parqueaderos, o asignadas a la movilidad de los vehículos dentro del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

Zonas de Circulación Peatonales: Son todos aquellos pasillos, corredores y áreas destinadas a la movilización de las personas en cualquier punto del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

Zonas de Juegos: Son las zonas dispuestas por el Urbanizador para la recreación y esparcimiento. Dentro del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH. solo se encuentra destinado para tal fin el espacio donde se encuentra los juegos infantiles y las áreas que un futuro se destinen para ese fin.

Zonas Verdes: Áreas compuestas por jardines, prados y jardineras en el interior del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

SMDLV: Salario Mínimo Diario Legal Vigente es decir SMLV / 30 X 1



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1
Formatos (son cuatro) Sugerido Para Adelantar Procesos Administrativos.**

**Formato No. 1.
Del peticionario a la Administración.**

Caso No. _____ Soacha, -----

Petición , Quejas , Reclamos , sugerencia y Otro

Modelo de comunicación sugerido para presentar una petición, o una queja, o una reclamación y/o sugerencia, a la oficina de la administración, para su estudio y conceptualización. Este texto puede ser ajustado a su criterio y/o necesidad.

Señora:
Administrador (a) del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH.

Ciudad.

Tema: _____

Cordial saludo.

Objeto: Es que se estudie el siguiente caso.

Por medio de la presente, me dirijo a usted, a fin de informales el inconveniente que tuve, para lo cual describo la situación y hechos: _____

Petición: Esta petición la presento como propietario o residente arrendatario, de este conjunto, y el fundamento en la información que suministro en la parte de arriba de este documento y adicionalmente en la Ley ----, en el marco de lo expuesto **solicito una resolución a mi caso.**

Agradezco de antemano la atención que se le brinde a la presente.

Cordialmente,

Nombre completo de Copropietario o residente: _____ Firma: _____

C.C. No. _____ Apto No. _____ torre _____

Email: _____

Teléfono fijo apto: _____ cel.: _____

Tips!

Debo presentar mi petición antes de 72 hora de ocurrido el suceso.

Prefiero usar palabras respetuosas y amables. .

Sé que el proceso de estudio, dura aproximadamente quince 15 días hábiles, para responderme.

He revisado las normatividad del conjunto que nos rige, entre otras, La Resolución 675 de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH., y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Parque Campestre Etapa 14 PH., entre otras.

Conozco que esta petición, la debe presentar el propietario y/o el arrendatario (como consta en el contrato de arrendamiento debidamente autenticado).

Estoy a paz y salvo, por todo concepto, con la administración del conjunto.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1
Formato No. 2.
De la Administradora al Comité de Convivencia**

Caso No. _____

Soacha., -----

Modelo de comunicación sugerido para enviarle al Comité de Convivencia, una petición, o una queja, o una reclamación y/o sugerencia, para su estudio y conceptualización.

Señores:

Miembros del Comité de Convivencia:

Ciudad.

Cordial saludo:

Tema: Caso No. _____

Objetivo: Estudiar, discernir, dilucidar y dirimir, el caso adverso presentado al Señor (a) _____ denunciado en esta oficina el pasado -----

Concepto: Al revisar los documentos presentados en esta oficina y además la(s) norma(s):
1. Artículo....., 2.

En el texto de lo expuesto, conceptuó _____
Sin embargo, y con toda consideración requiero que ustedes como Comité de Convivencia, revisen este caso y expresen sus recomendaciones al respecto.

Agradezco su atención a la presente.

Cordialmente,

Administradora,

Tips!

Debo presentarle al Comité de Convivencia, el expediente de este caso, dentro de los cinco (4) hábiles de presentada la petición, por el peticionario.

Sé que el proceso de estudio, por parte del Comité de Convivencia, es de ocho (8) días hábiles.

Sé que debemos responder esta solicitud, antes de quince días hábiles.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

**Formato No. 3.
De Comité de Convivencia para la Administradora.**

Acta No. _____

Soacha., ----- .

Señor (a):

Administrador.
Ciudad.

Objetivo: Dar respuesta a su solicitud, caso # _____.

En reunión que realizamos, el pasado, fecha: _____ y de manera sucinta usted solicita:

examinamos su caso, en su comunicado

Por lo expuesto, esta petición ha sido analizada y tramitada de conformidad al principio del debido proceso (Artículo 29 Constitución Política de Colombia y con el Artículo 3 la Ley 1437-2011), y bajo los principios de transparencia, celeridad y oportunidad: la(s) norma(s): 1. Artículo...., 2.

En tal virtud, le recomendamos a la Sr. Administrador: _____

Estamos atentos para cualquier otro requerimiento.

Cordialmente,

Comité de Convivencia.

Tips!

Debemos ser profesionales y soportar nuestra decisión y recomendación en las normas Sabemos que este documento, OJO, vence el _
hábiles).(es decir cumple los 14 días conocemos de lo relevante de este caso y lo trataremos con celeridad).

Cuando el Comité de Convivencia, así lo requiera, interactuará con la Sr. Administrador y/o el Consejo de Administración.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

Formato 4.

De la Administración al peticionario- RESOLUCIÓN DEL CASO

Soacha, -----

Acta No. _____

Señor (a):
Peticionario Nombre ---
Ciudad.

Tema: Su caso No. _____

Cordial saludo:

En atención

Concepto: Esta petición ha sido examinada y tramitada de conformidad al principio del debido proceso (Artículo 29 Constitución Política de Colombia, 1991 y con el Artículo 3 la Ley 1437-2011), bajo los principios de transparencia, celeridad y oportunidad y en (relacionar las normas aplicadas).

En el texto de lo expuesto, _____

Estamos atentos para continuar dilucidando cualquier otra inquietud.

¡Nuestro compromiso, es pretender que la convivencia de nuestra familia Parque Aragón, sea placentera y saludable!.

Cordialmente,

Administrador

Tips!

Su petición la recibimos el : ----- y hoy: ----- 14 días hábiles después estamos dándole respuesta.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1**

A este Manual se le anexan cuatro (4) formatos modelos para usar – Procedimientos Administrativos- cuando se le presente un evento que considere necesario manifestárselo a la administración.

**Formato De Aportación De Ideas y/o
Comentarios.**

Con el propósito de fortalecer y focalizar este Manual de Convivencia, requerimos nos haga sus aportes, para que sus ideas constructivas nos mejoran el contenido del mismo.

Nota: Necesitamos que nos corrija, errores de ortografía y de sintaxis.

Puede proponernos, como sería la mejor forma de redactar un párrafo, un artículo e incluso un capítulo. En otras palabras, usted lo redacta y nos dice de esta forma sería mejor...

Lo invitamos a usar el siguiente diagrama:

	Número
Parágrafo	
Artículo	
Capítulo	
Página	

Solicito tener presente, mi siguiente aporte:

Nombre: _____

Apto: _____ torre _____



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE
ETAPA 14 MANZANA 3 LOTE 1

Acta de Reunión del Comité Convivencia.

Asistentes:

Comité de convivencia:

Acta No. ___ Fecha:

Hora de inicio de la reunión:

Hora de finalización de la reunión: _____

Otro (s): _____

Objetivo: _____

Agenda a Desarrollar:

Desarrollo:

Conclusión:

El Comité de Convivencia, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las que le confiere: La ley 675 de 2001 y los artículos ___ y ___, _____ del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Firma: