

**MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO PARQUE CENTRAL
BAVARIA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

PREÁMBULO

Para vivir en comunidad es necesario, en primer lugar, entender que no todos somos iguales y, por ello, las formas de pensar y de concebir la vida difieren unas de otras. Se requieren normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro Conjunto, que es nuestra casa, será tan agradable como cada uno de nosotros lo queramos hacer. Las buenas maneras serán el principio de nuestra convivencia.

CAPÍTULO I - ASPECTOS GENERALES

El presente manual se constituye como parte integrante del reglamento de propiedad horizontal, se interpretará y las medidas que en se adopten deberán ser concordantes con las normas constitucionales y legales respecto al régimen de propiedad horizontal, así como de los principios que allí se definen.

En este se establecen las normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de bienes privados, como para los residentes, ocupantes, tenedores y visitantes en lo que sea pertinente, y, en general, para las personas que a cualquier título usen o gocen de algún bien privado o común del **CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En toda operación que implique el traspaso del dominio de los apartamentos o la constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a cualquier título, del uso y goce o disfrute sobre ellos, se entiende de derecho incluidas las disposiciones de este Manual.

Además de las obligaciones generales incluidas en el RPH, este manual establece que el propietario de unidades privadas será

solidariamente responsable con las personas a quienes cede su uso a cualquier título, por sus actos y omisiones, por violación de la ley del RPH o de este manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino también a las personas que con él conviven o que ocupen la respectiva unidad privada, así sean residentes o visitantes del Conjunto.

ARTÍCULOS

Artículo 1. OBJETO. El presente Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, en adelante el Manual, es un conjunto de normas reguladoras del comportamiento, la disciplina social, la armonía y la sana convivencia, que tiene en cuenta los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante el Conjunto), distinguido con el número 13-83 de la Avenida Calle 32 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

También se refiere a la totalidad del inmueble, los bienes privados (apartamentos, depósitos y parqueaderos) y comunes en que se divide. Contiene las normas para su uso y conservación, así como las necesarias para la convivencia de los propietarios, tenedores y ocupantes; regula las relaciones que intervengan en la convivencia entre los residentes del conjunto; establece mecanismos y procedimientos de solución a las controversias que se presentan; y regula lo pertinente a las sanciones por infracciones a este articulado y los procesos para su aplicación, de acuerdo a la ley.

Artículo 2. OBJETIVO. Propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los copropietarios y residentes, y busca construir métodos para solucionar pacíficamente los conflictos interpersonales e intergrupales, y generar entre los residentes conciencia de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.

Así como pretende lograr el respeto a la dignidad humana, la solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, reciprocidad, tolerancia y reconocimiento mutuo entre los residentes

del Conjunto, los miembros del Consejo de Administración y el Administrador.

Artículo 3. NORMATIVA. Se declaran incorporadas al presente manual todas las normas pertinentes al régimen de propiedad horizontal, las normas policivas atinentes a la convivencia, tenencia de mascotas o afines así como aquellas que las adicionen, modifiquen o deroguen y sus decretos reglamentarios, y las normas que se constituyan por decisiones a la Asamblea General de Propietarios. Cuando en el presente manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las disposiciones legales o reglamentarias que regulen casos o materias análogos.

CAPÍTULO II - CONVIVENCIA CIUDADANA

Artículo 4 FINALIDAD. Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, tienen un propósito pedagógico, preventivo y reparador. Deben ser observados por todas las personas que habitan, visitan o circulan por el Conjunto, y sólo en caso de inobservancia, habrá lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

Artículo 5. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí, por eso es un deber general el de asistir a quien por su condición física, mental, edad u otra se encuentre en situación de vulnerabilidad, así como realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del conjunto y colaborar de manera efectiva con las autoridades.

Artículo 6. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD. En caso de accidente, agresión, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo o afecte la vida o la integridad de las personas que habitan en el Conjunto, se debe informar de manera inmediata al personal de seguridad para

que pueda activarse el esquema de atención de emergencias o de seguridad según el caso así como permitir el paso y facilitar el tránsito en el parqueadero a las ambulancias, patrullas de policía, carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias ni obstruir los sitios demarcados para tal fin.

- a. Por seguridad y sentido de pertenencia con el Conjunto, los propietarios y residentes deberán informar a la Administración o al personal de portería, la presencia de personas extrañas o que presenten actitudes sospechosas.
- b. El personal de vigilancia y servicios generales debe dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.

Artículo 7. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD. Para el logro de una convivencia armónica en el Conjunto, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas.

Artículo 8. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. Los propietarios del Conjunto tendrán mayor seguridad si se respetan entre ellos mismos; si se cuidan los elementos, equipos e infraestructura de servicios públicos; si se previenen incendios, se observan las normas de protección y, en general, si se evitan las prácticas que puedan afectar la seguridad.

Artículo 9. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES. Los niños, niñas y adolescentes son sujetos de especial protección, en la convivencia se entenderán que sus derechos prevalecen sobre los de los demás y en toda actuación administrativa donde sean parte se atenderá al interés superior para la toma de decisiones. De acuerdo a su nivel de desarrollo y comprensión tendrá derecho a ser oído y se le reconocerán todos los derechos aquí previstos, asimismo se le exigirá un comportamiento de acuerdo a su edad.

Ningún niño o niña menor de siete (7) años podrá permanecer sin la supervisión de un adulto en zonas comunes, ni dentro de las unidades privadas.

En todo caso en el cual se vea que su integridad mental o física esta o puede ser vulnerada se debe informar a la Administración, quien dará aviso a las autoridades competentes, en especial cuando se pueda observar que algún miembro de la comunidad incurra en las siguientes conductas:

- a. Permitir o inducir, por cualquier medio, a los niños, niñas o adolescentes a consumir tabaco y sus derivados, o a ingerir bebidas embriagantes, o a consumir sustancias estupefacientes, psicotrópicas o tóxicas.
- b. Maltratar física, psicológica o emocionalmente a los menores de edad.

Artículo 10. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS ADULTOS MAYORES. Los adultos mayores merecen especial protección y cuidado por todas las personas que habitamos el Conjunto. Tengamos presente que sus conocimientos y experiencias constituyen bienes invaluable para la sociedad y que, al ser transmitidos a las nuevas generaciones, sirven para formar la memoria y la cultura de nuestra comunidad. Por lo anterior, debemos observar los siguientes comportamientos generales.

- a. Respetar sus derechos ciudadanos.
- b. Respetar su derecho a moverse libremente en las áreas comunes, y en ningún caso perturbarles su tranquilidad.
- c. Denunciar el maltrato social, físico o psicológico del que sean víctimas.

Artículo 11. PROTECCIÓN ESPECIAL A LAS PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. Las personas en condición de discapacidad física o cognitiva son sujetos de especial protección, por ello la comunidad debe garantizar el goce efectivo de sus derechos facilitando las medidas razonables que se los permita.

Por ello, se facilitará el desplazamiento de quienes por su condición física requieran algún tipo de apoyo o acompañamiento. Se mantendrán los espacios de parqueo claramente demarcados y su uso será de carácter exclusivo para este fin.

Si la persona padece una discapacidad cognitiva que pueda alterar

las relaciones en comunidad, la Administración deberá comunicarse con sus familiares, de resultar inocuo o fallido se lo comunicará al Consejo para que este tome las acciones legales a las que haya lugar con la finalidad de obtener medidas de protección a favor de la persona.

CAPÍTULO III.- DE LOS DERECHOS Y DEBERES

Artículo 12. DERECHOS: Los sujetos a los cuales esta normatividad les es aplicable tienen derecho a lo previsto en la ley y en especial a:

- a. Ser tratado con cordialidad y respeto, libre de violencia física o verbal por los miembros de la comunidad.
- b. Hacer solicitudes respetuosas a las diferentes instancias gubernativas del Conjunto, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna
- c. Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- d. Ser escuchado en descargos por el administrador, el Consejo de Administración y los miembros del Comité de Convivencia, en cumplimiento del debido proceso así como al derecho de contradicción e impugnación.

Son derechos propios de los residentes y propietarios: Los consagrados en la ley y en particular:

- a. Se les respete el derecho a la intimidad personal y familiar.
- b. El propietario podrá solicitar al revisor fiscal la convocatoria de asambleas extraordinarias de copropietarios cuando lo estime necesario.
- c. Acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar mecanismos para la solución alternativa de conflictos y construir soluciones acordadas, amigables o conciliadas.
- d. Demandar a la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores del manual de convivencia
- e. Participar en los procesos democráticos del Conjunto, pudiendo elegir y ser elegido cuando así lo habilite la ley.
- f. Los demás previstos en este manual.

Artículo 13. DEBERES: El ejercicio de la libertad y los derechos conlleva la responsabilidad de no interferir en el ejercicio del derecho ajeno y la de responder por los propios actos, por eso los sujetos a

los cuales esta normatividad les es aplicable están obligados a los deberes previstos en la ley y en especial a:

- a. Tratar con cordialidad y respeto, libre de violencia física o verbal a los demás miembros de la comunidad
- b. Conocer y acatar las normas del Conjunto.
- c. Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos, disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos de conformidad con el sistema de reciclaje establecido.
- d. Informar a la Administración todo acto de vandalismo, hurto o violencia que atente contra la convivencia o el patrimonio del conjunto.
- e. No causar daño alguno a los bienes de las áreas comunes
- f. Cuidar las plantas sembradas en el conjunto.
- g. Asistir puntualmente, cuando sea citado por los miembros del Comité de Convivencia, o por el Consejo de Administración a rendir descargos o aclaraciones, para resolver los conflictos en forma activa y respetuosa. La inasistencia no lo exonera de las obligaciones y responsabilidades. El no asistir a la invitación por tres veces consecutivas se tendrá como indicio grave sobre la responsabilidad de los hechos objetos del descargo.

Son deberes propios de los residentes y propietarios: Los consagrados en la ley y en particular:

- a. Cumplir a cabalidad con el Manual; en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y con el pago de las expensas comunes.
- b. Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso o servicio común, de acuerdo con los porcentajes de participación (coeficiente de copropiedad) y en la forma y términos que se establecen en el RPH.
- c. Aportar soluciones para resolver el conflicto, siendo tolerante en la diversidad, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.
- d. El propietario se hará responsable por el comportamiento de su arrendatario y por los daños que cause a los elementos que se encuentran en las áreas comunes del Conjunto y a aquellos dentro del bien privado que afecten a la comunidad. El incumplimiento de los deberes de este manual será causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

- e. Divulgar el contenido del Manual entre quienes habitan y a quienes les autoriza el ingreso al Conjunto.
- f. Prevenir que las personas se causen daños a sí mismas, a los vecinos y a los bienes comunes.
- g. Prevenir accidentes tomando las precauciones necesarias para la seguridad en las áreas comunes.
- h. Cada propietario será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración le imponga al usuario o las personas a las cuales este les autorice el ingreso.
- i. Infundir a nuestros hijos el respeto por las personas y las cosas.
- j. Participar en la solución de los problemas comunitarios.
- k. No portar ni manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas en las áreas comunes del Conjunto y, en los apartamentos, no dejarlas al alcance de los menores de edad o de personas inexpertas. En cuanto al porte de armas, queda exceptuado de esta prohibición el personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y los vigilantes del Conjunto exclusivamente en cumplimiento de su deber. Las personas de seguridad privadas diferentes a los vigilantes deberán acogerse a la normatividad distrital vigente en cuanto a porte de armas.
- l. No propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes ni participar en ellas. En caso de que llegaren a ocurrir, mediar o avisar de inmediato a la Administración y a las autoridades si fuere el caso.
- m. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los bienes privados de otros copropietarios.

Artículo 14. PROHIBICIONES. Los propietarios y residentes que ocupen unidades privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los habitantes del Conjunto o que ponga en peligro la seguridad y la solidez del Conjunto. Por lo tanto deben abstenerse de aquello que la ley de manera expresa señala y además de:

- a. Dar a los inmuebles un uso diferente al establecido en el presente manual y en el RPH.
- b. Formular reclamos verbales irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa o violenta contra los vecinos, empleados y autoridades

- administrativas.
- c. Ejecutar toda conducta que atente contra la tranquilidad, bienestar, uso y goce de los demás copropietarios.
 - d. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar.
 - e. Ningún propietario o residente podrá excusarse de pagar las expensas comunes, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.
 - f. Las demás que se señalen en este manual.

CAPÍTULO IV. DE LOS BIENES

TÍTULO I BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 15. DEFINICIÓN: Son bienes de dominio particular cada una de las unidades privadas, parqueaderos y depósitos descritos como tales en el RPH. Estas se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios.

Para el cumplimiento de los fines de este manual se entenderán como privados los bienes comunes de uso exclusivo en cuando a su uso y conservación, sin que por ello se reconozca un derecho distinto al otorgado por la ley o se autoricen actividades que allí se encuentren proscritas. Así mismo cuando las reglas aquí descritas se refieran al apartamento se entenderá como la unidad privada y el o los depósitos de un mismo titular.

Artículo 16. DERECHOS: Además de los derechos reconocidos en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual los propietarios, residentes y ocupantes a cualquier título son titulares de los siguientes derechos respecto a bienes de dominio particular:

- a. Usar su unidad de dominio privado, en la forma prevista en la ley, teniendo presente que está destinado exclusivamente a vivienda. Podrá enajenar, gravar, dar en anticresis, arrendar y, en fin, realizar toda clase de transacciones constitutivas de derechos sobre la propiedad real.
- b. Usar o disponer de su unidad, siempre y cuando se observe buena conducta y no se perturbe la tranquilidad de los habitantes

de la copropiedad.

Artículo 17. DEBERES: Además de los derechos reconocidos en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual los propietarios, residentes y ocupantes a cualquier título son responsables de los siguientes deberes respecto a bienes de dominio particular:

- a. Utilizar los bienes de uso particular o privado de acuerdo con su naturaleza o destinación, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto.
- b. Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad, al igual que las áreas comunes; teniendo especial cuidado en el manejo adecuado de basuras, de cualquier tipo de residuos y de emanaciones.
- c. En todo contrato donde se conceda a cualquier título el uso o goce de un bien de dominio privado, el propietario deberá pactar el cumplimiento por parte del arrendatario, cesionario o usuario de las obligaciones emanadas de este manual y del RPH. Cuando la persona que a cualquier título no traslativo de dominio tenga el uso o goce del bien de dominio privado no comprenda el idioma español será obligación del propietario la explicación del mismo, esta razón no puede darse para desconocer la normatividad señalada en este manual.
- d. Reparar las averías o daños en las unidades de vivienda que puedan poner en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
- e. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.
- f. Permitir el ingreso del Administrador para verificar el estado del inmueble en aquellos casos de queja por daños producidos en otras copropiedades como humedades, filtraciones, agrietamientos y similares.
- g. No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los que autoriza el RPH, pues ningún apartamento puede usarse con fines comerciales, toda vez que la naturaleza del Conjunto es netamente residencial
- h. Mantener actualizados los datos de contacto ante la Administración y que permitan informar los casos de urgencia y los asuntos propios de la copropiedad, todo esto de acuerdo a la política de tratamiento de datos personales de Conjunto y la ley.
- i. Los residentes están en la obligación de informar en la

administración el nombre y la identificación de todos los habitantes de su unidad residencial, lo cual incluirá la tenencia de mascotas. Los propietarios serán solidarios de dicha obligación cuando sean arrendadores. Al momento de arrendar un inmueble, el arrendador debe informar a los arrendatarios que el cumplimiento de esta obligación es indispensable para la autorización del ingreso del trasteo. El registro incluye: entregar completamente diligenciado el Formato de que trata el literal g o aquel que lo reforme, sustituya o remplace y registrarse en el sistema de control de acceso.

- j. En caso de venta o transferencia de dominio, el vendedor se obliga a comunicar a la Administración el nombre y domicilio del adquirente, y a exigir al nuevo propietario que en la escritura se exprese su conformidad con el presente manual y con eventuales modificaciones posteriores.

Artículo 18. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL ÁREA PRIVADA. Se debe respetar el derecho a la privacidad. A los apartamentos sólo se podrá ingresar previa autorización de su propietario o residente. Adicionalmente, queda prohibido escalar los muros, rejas o demás elementos que no estén diseñados para la circulación en el Conjunto.

Artículo 19. EL APARTAMENTO Y SUS ENSERES. Todo apartamento debe permanecer principalmente bajo la vigilancia de sus ocupantes. Se recomienda instalar puerta de seguridad o una buena cerradura en la puerta de acceso y asegurarse de que ésta siempre permanezca cerrada.

Artículo 20. NORMAS DE SEGURIDAD. El residente deberá actuar con diligencia frente a las medidas de seguridad e instalar los medios necesarios para garantizar la seguridad de su unidad privada, puesto que la Administración no se hace responsable por los daños o hurtos que se presenten en los apartamentos. Son recomendaciones mínimas en materia de seguridad las siguientes:

- a. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Conjunto son los propietarios y tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y tenedores que lleva la Administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.

- b. No dejar las llaves de su apartamento o vehículos en la portería, en la administración o pegadas en la cerradura de la puerta.
- c. Al salir verificar que puertas y ventanas queden debidamente cerradas y aseguradas.
- d. En caso de ausencia y en caso de requerir que un familiar o amigo pueda acceder a su apartamento, deberá autorizarlo mediante escrito radicado en la Administración, identificando plenamente a la persona o personas autorizadas, para que ésta imparta las instrucciones del caso al personal de vigilancia y así permitir el ingreso. En estos casos se recomienda cerrar los registros de agua potable, caldera y gas.
- e. En caso de requerir que una persona no residente o personal de servicio retire un bien mueble de su propiedad del Conjunto deberá autorizarlo por escrito ante la Administración o manifestarlo de manera personal al supervisor de vigilancia dejando la anotación en la minuta o en el documento que haga sus veces, allí se debe identificar plenamente el bien mueble correspondiente.
- f. Exigir a la vigilancia que anuncie por citófono a cualquier visitante que se dirija a su apartamento y que espere su autorización para permitir el ingreso a los ascensores.
- g. Los vehículos deben permanecer bien cerrados, con sus ventanas arriba, con seguro y alarma (si tiene); se recomienda no dejar paquetes a la vista u objetos que llamen la atención, como tampoco las llaves en la cerradura: la responsabilidad es únicamente suya.
- h. Se autoriza el ingreso de personal de servicios a domicilio, siempre y cuando se utilice la entrada peatonal principal, se anuncie indicando la empresa de donde viene y dejar un documento con foto. Si no presenta un documento no se autorizará su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Se prohíbe el uso de pasamontañas o casco al interior del conjunto.
- i. Queda expresamente prohibido:**
 - 1. Fijar o distribuir propaganda de todo tipo, así como el empleo de cualquier medio publicitario dentro de la copropiedad. Se exceptúan las notas informativas dejadas en recepción o las que la Administración disponga dejar en los casilleros.
 - 2. Introducir o guardar, así sea so pretexto de formar parte de las actividades del propietario u ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que constituyan peligro para la integridad de la construcción o para la

salud de los ocupantes. Tampoco aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen inmisiones molestas que sean intolerables para los vecinos. No se deben destapar las cañerías con productos químicos que las dañen.

3. Usar estufas de petróleo o sustancias similares.
4. Instalar máquinas o equipos que puedan causar daños en las instalaciones o molestias a los vecinos o que entorpezcan el buen funcionamiento de aparatos de radio o televisores.
5. Arrojar en las cañerías objetos tales como telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir o destruir los ductos de evacuación de aguas servidas, comúnmente llamadas aguas negras, o el ducto de basuras.
6. Modificar las fachadas del conjunto. Quedan prohibidos, entre otros el cambio del tipo de ventanas y vidrios, Y aumentar o disminuir el número de aquellos.
7. Verter líquidos o cualquier otro elemento por los balcones y las gárgolas, de manera que se afecte la fachada del edificio.
8. Realizar cualquier tipo de actividad en los balcones que implique arrojar elementos a las otras unidades o a las fachadas. Ejemplo: barrido o lavado lanzando el agua fuera del respectivo balcón
9. Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios exteriores, de manera que se afecte visualmente la fachada del Edificio. Tampoco se pueden dejar cajas en los balcones, o poner avisos o letreros en las puertas o fachadas, ventanas de los inmuebles, sin observar los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen de Propiedad Horizontal.
10. Colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas o en las puertas de acceso a las torres y tampoco en las carteleras comunes, salvo si el apartamento se ofrece en alquiler o venta.

Artículo 21. DE LAS ACTIVIDADES AL INTERIOR DE LAS UNIDADES PRIVADAS. En todo momento se respetará la intimidad familiar y personal, en el caso que las actividades al interior de las unidades privadas afecte la seguridad, tranquilidad y/o salubridad de los demás residentes se seguirán las siguientes normas:

- a. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en el apartamento, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Conjunto. En caso de niños y niñas menores de siete (7) que se encuentren sin el cuidado debido la Administración informará a las autoridades competentes.

- b. Dar un uso diligente a los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.
- c. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual.
- d. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos o el uso de televisores o radios o equipos de sonido a alto volumen.
- e. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos exagerados producto del alto volumen en aparatos de sonido, radio o televisión, especialmente entre las 10:00 p. m. a 8:00 a. m.
- f. Permitir el ingreso del administrador en caso de queja reiterada de los demás residentes para verificar el no uso de maquinarias u otros elementos similares prohibidos dentro de la propiedad horizontal.
- g. En el caso de animales domésticos que lloren o aúllen constantemente por estar solos o por descuido, enfermedad, dolor o maltrato, la administración tiene el derecho de solicitar al residente certificación de la consulta a etólogo o veterinario para conocer el diagnóstico y tratamiento a seguir. De no llegar a seguir el tratamiento o no dar a conocer el certificado en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles se procederá a dar traslado a las autoridades competentes.
- h. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar el apartamento adecuadamente y a satisfacción del Administrador y de las autoridades de higiene, si fuere el caso.
- i. Ejecutar de inmediato las reparaciones en los bienes privados, incluidas las redes de servicios dentro de la unidad privada. La omisión que ocasione perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, generará la consecuente responsabilidad civil y las sanciones previstas en este manual.

Artículo 22. DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS. El propietario o residente interesado en adelantar una reparación locativa, debe informar a la Administración, con una antelación de tres (3) días hábiles, y

será responsable de la conducta y actos de las personas autorizadas para ejecutar tales trabajos. Las reparaciones locativas se pueden hacer en el siguiente horario: de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado. Queda terminantemente prohibido hacer este tipo de trabajos los domingos y festivos.

Parágrafo 1. Para realizar obras locativas se requiere una comunicación dirigida a la Administración, en la que se informe la naturaleza de la obra, el tiempo que se estime tomará su ejecución y los datos personales de los obreros.

Parágrafo 2. Los desperdicios de la obra (escombros) deben recogerse en bolsas de lona y retirarse del conjunto. Bajo ninguna circunstancia se deben dejar en el ducto de basuras, en el cuarto de basuras, y tampoco en las zonas destinadas a parqueaderos, sean privados o de visitantes.

Parágrafo 3. El residente interesado está obligado a utilizar la protección necesaria para evitar que se produzcan daños en el ascensor o en las zonas comunes.

Parágrafo 4. La persona responsable de la obra, constituirá un depósito en la Administración, equivalente al veinte por ciento (20%) de un salario mínimo mensual legal vigente, para garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado con la obra. La devolución del depósito se efectuará una vez finalizada la obra, previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere. Si el monto de los daños sobrepasa el del depósito, el reajuste se cobrará en el recibo de la cuota de administración correspondiente al mes siguiente.

Parágrafo 5. Esta expresamente prohibido:

- a. Colgar de los muros estructurales, medianeros o de los techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación.
- b. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos para tal fin por la autoridad competente, y sin que se haya informado a la administración, identificando el personal que se encargará de adelantar dichas labores. Realizar obras que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o que disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. Si se ocasiona algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- c. Los propietarios de los últimos pisos, no pueden ejecutar ningún

tipo de construcción; de igual manera, ningún propietario podrá adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción.

Artículo 23. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS. Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee realizar una mudanza debe con paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y demás expensas; además, debe cumplir con lo siguiente:

- a. Presentar por escrito o vía correo electrónico su solicitud a la Administración, con tres (3) días hábiles de antelación, en caso de ser arrendatario debe presentar autorización del propietario.
- b. El trasteo solo se podrá hacer entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a sábado.
- c. Para el ingreso y salida el único acceso habilitado es la portería vehicular sobre la carrera 13ªA
- d. Para efectos del trasteo, el propietario o arrendatario, serán solidariamente responsables de los daños que se causen en bienes comunes o privados. Como garantía del resarcimiento total o parcial de los daños que puedan causarse depositará en la Administración, una suma equivalente a un diez por ciento (15%) de un salario mínimo legal mensual vigente, el monto del depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa verificación de la Administración.

Adicionalmente el personal de vigilancia del conjunto debe:

- a. Estar pendiente del trasteo e informar a la Administración las novedades que se presenten, poniéndolas de presente a la persona que causó el daño.
- b. Controlar que el camión que se haya contratado para efectuar el trasteo permanezca ubicado en la entrada del parqueadero del Conjunto (sobre la carrera 13A). Bajo ninguna circunstancia podrán ingresar al Conjunto los vehículos de carga que se utilicen para el trasteo.
- c. Registrar el número de la placa de los vehículos que se utilicen para el trasteo y el nombre y cédula de las personas que ingresen para cargar los bienes muebles. De ser posible, registrar los datos de la empresa propietaria de los vehículos o el número de contacto si es un vehículo de acarreo particular.
- d. Disponer de los medios que se tengan para proteger los ascensores.

Artículo 24. DE LOS EMPLEADOS DOMÉSTICOS. Los empleados

domésticos deben ser autorizados para el ingreso y sus datos consignados en la base general cuando cuenten con dispositivo de ingreso a la copropiedad la solicitud debe presentarse por escrito o vía correo electrónico ante la Administración, los propietarios y/o arrendatarios deberán mantener actualizada la información y serán responsables civilmente de las actuaciones derivadas por el mal uso de los dispositivos de ingreso de los empleados a su cargo.

Asimismo se debe tener en cuenta:

- a. Los empleados domésticos no podrán ausentarse del conjunto con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del residente presentada el día hábil anterior ante la Administración; en caso de urgencia se recibirá correo electrónico pero sólo se aceptará desde la cuenta señalada en el formulario de registro de datos y se confirmará vía telefónica al celular en él consignado. En este último caso, la administración hará preguntas de seguridad para confirmar la identidad.
- b. Los empleados domésticos no podrán salir con paquetes sin la autorización de los propietarios o residentes.
- c. Queda prohibido la permanencia de escoltas o conductores armados a las zonas comunes.

Artículo 25. DEPÓSITOS. Los depósitos no podrán utilizarse con propósitos comerciales. Queda expresamente prohibido el arrendamiento de dichas áreas a personas externas al conjunto.

Quien incurra en dicha falta será sancionado como falta leve según lo descrito en este manual y seguirá sus reglas.

TÍTULO II DE LOS BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN

Artículo 26. DEFINICIÓN. Se entiende por tales: salón comunal, parqueaderos de visitantes, andenes, zonas verdes, bicicleteros, plazoleta, guardería, oratorio, ascensores, salas de negocios, ductos de basuras, gimnasio, salón de juegos, cancha de squash, zonas húmedas, mini-market, recepción, jardines, sistema eléctrico, cubiertas y demás identificados como tales dentro de los planos arquitectónicos y que no pueden ser sujeto de apropiación.

Artículo 27. CONSERVACIÓN Y CUIDADO. El Administrador de la

copropiedad es responsable del mantenimiento y aseo permanente de las áreas comunes de la copropiedad.

Todo ello no exime la obligación de cuidado en el uso de las zonas comunes que deben tener los residentes, propietarios y visitantes. Los residentes deben informar cualquier tipo de daño en áreas comunes, la Administración los atenderá de forma oportuna.

Artículo 28. EL MEDIO AMBIENTE ES PATRIMONIO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS. El aire, el agua, el suelo, los jardines, los árboles, la edificación y las áreas comunes son recursos ambientales y del paisaje del Conjunto, y además son fuente de alegría, salud y vida. Estos recursos son patrimonio colectivo y, por tanto, su preservación y conservación es de interés primordial para toda la comunidad.

Artículo 29. INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. La instalación de servicios públicos domiciliarios seguirá las siguientes reglas:

- a. Cuando se trate de nuevos puntos de gas, de electricidad que modifique el voltaje del apartamento o cualquier otro que comprometa la capacidad de los elementos comunales como reguladores de voltaje, subestaciones, etc. se requiere informar previamente a la administración y adjuntar el concepto de viabilidad del respectivo prestador.
- b. Está prohibido manipular los sistemas comunales de televisión, citofonía, teléfonos, medidores de agua, energía y gas, hidrantes, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, canastas o recipientes de basura y la red de sistemas de televisión por cable. Quien manipule estos elementos debe pagar los daños que ocasione.
- c. Las reparaciones que deban realizarse en los contadores de luz, agua, teléfono y gas natural deben llevarse a cabo por la respectiva empresa y por personal autorizado para tal fin.
- d. El propietario o residente de un apartamento no puede reconectar o instalar un servicio público. La administración reportará inmediatamente a las autoridades competentes (Policía Nacional, empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios), tal conducta.
- e. Está prohibido alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica o elementos destinados a

la iluminación, comunicaciones telefónicas, televisivas, servicios de gas o cualquier otro elemento de servicio público.

- f. La Administración estará atenta para que no queden huecos o excavaciones en las áreas comunes cuando se realicen instalaciones o reparaciones de los servicios públicos.

Parágrafo. Cualquier infracción a las disposiciones descritas en este artículo se considera grave y se registrará en los términos de este manual.

Artículo 30. JARDINES. Los jardines del Conjunto forman parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos. Por tanto, su protección debe ser de interés general. Al respecto, debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Cuidar y velar por la integridad física y la calidad ambiental y no deteriorar sus características paisajísticas.
- b. No contaminar las áreas naturales con residuos sólidos, excrementos de mascotas o desechos, ni utilizarlas para fines incompatibles con su naturaleza.
- c. No pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

Artículo 31. REGLAMENTACIÓN. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para establecer la reglamentación sobre el uso o goce del salón comunal, parqueaderos de visitantes, andenes, zonas verdes, bicicleteros, plazoleta, guardería, oratorio, ascensores, salas de negocios, ductos de basuras, gimnasio, salón de juegos, cancha de squash, zonas húmedas, mini-market, recepción, y jardines.

La modificación proyectada que tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los bienes de uso común requerirá decisión aprobada por la Asamblea General, conforme a la ley.

Artículo 32. DERECHOS: Además de los derechos reconocidos en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual los propietarios, o quien los represente o sustituya y los residentes del conjunto tienen derecho a servirse de los bienes de uso común, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin interferir con el uso legítimo de

los mismos por los demás propietarios y usuarios, conforme a la reglamentación sobre el uso prevista por el Consejo de Administración.

Artículo 33. DEBERES. Los bienes de uso común deben ser utilizados, según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios. Los residentes, propietarios y visitantes en las áreas comunes del Conjunto deben:

- a. Observar un comportamiento intachable en las áreas comunes.
- b. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto y observar diligencia y cuidado en sus actos
- c. No interferir los sistemas de alarma de los vehículos ni el circuito cerrado de televisión del Conjunto, así como cualquier otro dispositivo de seguridad que el residente o la copropiedad haya instalado.
- d. Cada habitante es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, zona infantil, plazoleta, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines.
- e. Respetar y acatar las normas que sobre prevención de desastres asuma la copropiedad de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
- f. No dar a las zonas comunes uso diferente del establecido en el RPH. Los residentes no podrán hacer uso personal de los tomacorrientes, llaves de agua, bombillería y demás implementos propios para fines comunes, so pena de las multas a las que haya lugar.

Artículo 34. PROHIBICIONES: Además de las prohibiciones de ley, está expresamente prohibido respecto a los bienes y servicios comunes lo siguiente:

- a. Hacer uso de los bienes comunes como de uso exclusivo perturbando el uso y goce de los demás copropietarios. Ejemplo de este comportamiento es estacionar motos, bicicletas u otros elementos en los pasillos o servirse de los parqueaderos de visitantes de manera continua y reiterada, desconociendo su vocación, para estacionar vehículos propios pudiendo acceder al parqueadero privado
- b. Modificar en todo o en parte una zona común sin la autorización que para tal caso se requiere sea por la Asamblea o por el

Consejo de Administración

- c. Dañar, ensuciar o realizar cualquier acción que afecte un área del edificio sea común o privada, un bien de la copropiedad y/o los bienes muebles de los residentes y/o visitantes
- d. Acceder a los bienes comunes esenciales: cubiertas, cuartos de bombas, cuarto de calderas, subestación eléctrica y demás demarcadas como tales en los planes arquitectónicos sin la autorización previa y expresa de la Administración
- e. Realizar o permitir que los niños, niñas y adolescentes practiquen juegos o actividades que puedan ocasionar daños en las zonas comunes, ascensores o demás espacios comunales no habilitados para actividades recreativas. Los daños ocasionados por este tipo de actividades serán responsabilidad del apartamento en el cual resida o autorice el ingreso la persona que lo cause.
- f. Dar un uso inapropiado a las zonas comunes desarrollando actividades no propias de dichos espacios y que puedan alterar la salubridad, seguridad, integridad de los mismos.
- g. Fumar en recintos cerrados y en las áreas comunes, así como el consumo de licor en estas últimas con excepción del salón social.
- h. Depositar las basuras en lugares distintos a los destinados para el manejo integral de los residuos y de acuerdo a las disposiciones especiales de este manual
- i. Arrojar elementos o desechos por los ductos de ventilación, balcones, ventanales o escaleras. Ej. Colillas de cigarrillo, sacudir tapetes o los desechos del barrido de balcones. La limpieza de los apartamentos debe conducir los desechos hacia el interior del mismo y no para arrastrar los residuos a zonas comunes u otras unidades.
- j. Las porterías, halls, son sitios de tránsito o permanencia ocasional, está prohibido realizar reuniones sociales en ellas.
- k. La plazoleta del quinto piso está destinada para la recreación pasiva de adultos e infantil en la zona demarcada, la permanencia en ella estará permitida desde las 5:00 a.m. y hasta las 8:00 p.m, con la consideración del descanso de las personas que habitan dicho piso.

ARTÍCULO 35. INGRESO AL CONJUNTO. El ingreso al interior del Conjunto seguirá las siguientes reglas:

- a. Los visitantes y las personas que prestan servicios a domicilio solo podrán ingresar por la entrada peatonal de la calle 32; previa

- autorización del residente. En el caso de visitantes con mascotas deberán seguirse las normas del artículo 43.
- b. Los vigilantes deben revisar todos los vehículos y motos que ingresen al Conjunto. Al entregar el puesto, en caso de encontrar alguna novedad, el vigilante debe hacer la correspondiente anotación en el libro de la minuta.
 - c. Las puertas de acceso a las torres a través de las escaleras y los parqueaderos deberán permanecer cerradas. Los residentes accederán únicamente con las llaves o con los elementos de control de acceso a cada torre. Si olvida o pierde las llaves, el residente deberá desplazarse a la entrada vehicular principal y acceder por las escaleras al pasillo del primer piso para solicitar un dispositivo temporal que le permita ingresar a su bloque y apartamento, este dispositivo permanecerá activado únicamente por doce (12) hora hábiles. Ningún vigilante tiene en sus funciones abandonar su puesto de trabajo para ayudar al residente a ingresar en el sitio que se requiere entrar por la pérdida u olvido de la llaves. Las puertas de las escaleras de cada una de las torres, podrán permanecer abiertas, sólo en aquellos casos donde los ascensores no se encuentren disponibles para su uso: mantenimiento, falta de suministro eléctrico y/o en casos de emergencia.
 - d. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes.
 - e. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Conjunto son los propietarios y tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y tenedores que lleva la Administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.
 - f. Toda persona diferente del propietario o tenedor de la unidad privada que quiera retirar del conjunto un paquete, necesitará la autorización del propietario o tenedor respectivo.
 - g. El ingreso de visitantes, tanto peatonal como vehicularmente, se dispondrá según las capacidades humanas y tecnológicas del conjunto y según las recomendaciones entregadas por la empresa de seguridad.
 - h. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en el apartamento, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Conjunto: la responsabilidad es únicamente suya.
 - i. Los residentes están autorizados para transitar por las áreas comunes generales y las propias de su torre, el residente

encontrado en el área común específica (escaleras, pasillos, parqueaderos, zona de depósitos) diferente a la de su propia torre o de su depósito o parqueadero deberá indicar el apartamento al cual se dirige y debe contar con la autorización, de otro modo será acompañado por el vigilante.

- j. A los funcionarios de las empresas de servicios públicos o a las autoridades judiciales de Policía que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigirles la identificación pertinente y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso al Conjunto.
- k. Queda totalmente prohibido que el personal de vigilancia reciba en sus puestos de trabajo la presencia continua de propietarios o arrendatarios en calidad de visitas sociales, esto afecta las actividades para la que fueron contratados. El personal de vigilancia solicitará de una manera muy respetuosa el retiro de estas personas hacia las zonas de espera de la entrada peatonal principal.
- l. Queda prohibida la entrada a la copropiedad de todo tipo de vehículos de servicio público como taxis o vehículos de carga, en servicio. Los vehículos de servicio público de residentes o propietarios, que cumplan con el tamaño del parqueadero, sólo podrán ingresar al conjunto con la respectiva ficha asignada al parqueadero de su propiedad y deberán ser notificados, registrados y autorizados por la administración. Los vehículos de servicio público pertenecientes a personas que visiten el conjunto deben solicitar autorización del residente y se les asignará una ficha para utilizar un cupo de visitante.

Artículo 36. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES. El personal de vigilancia y aseo, denominado de servicios generales que labora en la copropiedad observará las siguientes normas de seguridad:

- a. El personal de servicios generales no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, correspondencia, prensa, etc., a los apartamentos.
- b. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, y cuando del servicio de vigilancia se haga cargo al menos un funcionario de la Administración.
- c. El personal de la recepción recibirá la correspondencia, y la entregará de manera pronta y ordenada en los casilleros de los destinatarios.
- d. El personal de vigilancia no permitirá el ingreso o salida de acarreos cuyos propietarios no cuenten con el respectivo

- paz y salvo de la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido.
- e. Los empleados del Conjunto están autorizados para llamar la atención a la persona que jueguen en las áreas comunes restringidas para tal efecto, o que desempeñen alguna actividad que esté expresamente prohibida.
 - f. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información acerca de propietarios, tenedores o usuarios, salvo autorización expresa por escrito, que se radicará en la Administración.
 - g. Queda prohibido al personal de vigilancia, administración y aseo ocuparse de enseñar apartamentos que se ofrezcan en venta o arriendo.
 - h. El personal de servicios generales no podrán ofrecerse para guardar armas, joyas, llaves, dinero, y, en general, todo tipo de bienes de propietarios o tenedores de las unidades privadas. Si tal ocurriere, la responsabilidad será exclusivamente del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser éstos entregados en sobre sellado y con el nombre y número de cédula de quien lo va a recibir (retirar).
 - i. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los copropietarios o residentes, o servir como garante a los habitantes de la copropiedad.
 - j. Está prohibido guardar o dejar maletas o paquetes en la recepción.
 - k. En la portería no pueden permanecer personas diferentes a los vigilantes, administrador, miembros del Consejo de Administración y directivos de la empresa de vigilancia.
 - l. Cualquier inconveniente que se presente con los vigilantes se debe informar al administrador para que se dé trámite inmediato de la novedad a la compañía de vigilancia y debe quedar en el libro de novedades.
 - m. El personal de servicios generales presta exclusivamente el servicio de aseo y mantenimiento de las áreas comunes y según lo disponga la administración. En ningún caso está permitido que presten sus servicios para las unidades privadas, ni que reciban instrucciones de personas distintas.

Artículo 37. ZONAS COMUNES SOCIALES. Los residentes podrán solicitar el alquiler de las zonas comunes sociales (salón comunal,

gimnasio, sala de juegos, salas de negocios, etc.) con el lleno de los siguientes requisitos que deben ser avalados por el Administrador.

Se seguirán las siguientes reglas:

- a. Estar a paz y salvo por todo concepto con las expensas comunes.
- b. El salón comunal y las salas de negocios se deben separar ante la Administración, presentando solicitud por escrito con ocho días de anticipación, e informando la actividad que va a realizar, el día y la hora. En todo caso, el alquiler dependerá de la disponibilidad de los espacios.
- c. Si hubiere varios propietarios interesados en alquilar en la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de solicitud.
- d. El costo del alquiler será fijado anualmente de común acuerdo entre el Administrador y el Consejo de Administración. Dicho valor será consignado en la cuenta de la Copropiedad destinada para tal propósito.
- e. La zona común social será entregada por el supervisor de seguridad al residente, previo inventario, y en óptimas condiciones de aseo. Debe ser devuelta a más tardar el día siguiente a la celebración de la reunión.
- f. Se dejará en calidad de depósito una suma que fijará el Consejo, con el fin de cubrir los daños o la pérdida de los elementos inventariados. El depósito será reembolsado al siguiente día hábil de la reunión si no existiere novedad alguna que amerite practicar algún descuento por falta de aseo o por los daños causados. Si el monto de los daños sobrepasan el del depósito, la diferencia será cobrada con el recibo de la cuota de administración del mes siguiente.
- g. El salón comunal se alquilará con las restricciones de horario definidas en el siguiente párrafo. En el caso en que el arrendatario no cumpla con el horario establecido, se le cobrará una multa inmediata equivalente al veinte por ciento (20%) de un salario mínimo mensual legal vigente y se le sancionará con el no préstamo del salón comunal, como restricción del uso de bienes comunes no esenciales, por el término de seis (6) meses.
- h. Los salones comunales se utilizarán exclusivamente para reuniones de tipo social: comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares.

- i. El residente que solicite en alquiler los salones comunales será responsable del comportamiento de familiares e invitados. El sonido debe tener un volumen moderado (55 decibeles) y la reunión se hará a puerta cerrada.
- j. No se autoriza el alquiler de salones comunales para realizar reuniones de contribución, con fines lucrativos o políticos.
- k. Si por alguna circunstancia quien ha alquilado el salón no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado.

Parágrafo. NORMAS ESPECIALES DEL SALÓN COMUNAL.

- a. El alquiler del salón comunal debe estar respaldada por una persona que necesariamente viva en el conjunto.
- b. La conducta de los invitados es responsabilidad de la persona encargada del alquiler del salón comunal.
- c. El horario de alquiler del salón comunal es para los días de domingo a jueves de 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m.; los días viernes y sábado desde las 8:00 a.m. hasta las 1:00 a.m.
- d. Los invitados al salón comunal deben ser registrados en una lista previamente entregada a la administración para de esta forma tener control, tanto en el parqueadero de visitantes como en las zonas comunes del conjunto. (La lista de invitados debe entregarse el día hábil anterior a la realización del evento en la oficina de la administración dentro del horario de atención, si para el cierre de la oficina este documento no se halla en esta dependencia no se autoriza la entrega del salón comunal y el evento por tanto se cancelara sin que medie responsabilidad alguna de la administración).
- e. La entrada y salida de los invitados debe estar monitoreada por los vigilantes, para evitar que aquellos que no son residentes deambulen por todo el conjunto. El alquiler de los salones comunales no permite el uso de las áreas comunes como plazoletas, parques, entre otros.
- f. La persona encargada del alquiler del salón comunal debe permanecer en el salón hasta la finalización del evento.
- g. Las puertas de acceso a los salones comunales deben permanecer cerradas para evitar que el ruido afecte a los residentes.
- h. Durante los eventos de noche queda expresamente prohibida la apertura de la puerta interna del salón comunal. En los eventos en la tarde la misma podrá mantenerse abierta máximo hasta las 8:00 p.m. El no cumplimiento de las normas autoriza al personal de vigilancia del conjunto para tomar las medidas

necesarias y, si es el caso, dar por finalizado el evento, sin perjuicio de la multa correspondiente.

- i. El salón comunal solo está destinado para reuniones de carácter social propio de las actividades familiares y no para fines lucrativos de ninguna índole, sin importar la destinación, ni para fines políticos. Tampoco para expender licor.

Artículo 38. ALQUILER DE OTRAS ZONAS COMUNES.

- a. Para el uso de las demás zonas comunes: gimnasio, zonas húmedas, cancha de squash, sala de juegos, etc., existirá una planilla en la que se indicarán las horas y fechas de uso permitido. El residente inscribirá su nombre y los datos de todas las personas que realizaran el uso aclarando quiénes son residentes y quiénes visitantes. Estos datos incluyen: número de cédula, indicación de su afiliación a la EPS o seguro de salud (este requisito es específicamente para el gimnasio, zonas húmedas y cancha de squash) y número de apartamento para hacer la reserva. Quien suministre información falsa será sancionado por la Administración y el Consejo. Los nombres de las personas que no fueron suministrados en los datos de cada apartamento como propietarios o residentes serán considerados como visitantes. El residente o propietario deberá firmar en la planilla la hora de ingreso y la hora de salida de la zona común y deberá respetar los horarios establecidos.
- b. Las salas de negocios se podrán usar, reservándolos con un día de anticipación, y si no están ocupados, al momento de requerir su uso. En general rigen las mismas restricciones y los residentes tendrán las mismas obligaciones establecidas para el uso de los salones comunales; el horario de las salas de negocios será hasta las 10:00 pm. (El ingreso a las salas de negocios sólo está permitido hasta las 8:00 p.m.)

Parágrafo 1°. El uso de las zonas comunes como el gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), billar, ping pong y cancha de squash sólo podrán ser utilizadas por las personas que se encuentran registradas en la planilla de reserva.

Parágrafo 2°. Las zonas comunes que presentan gran demanda, como la cancha de squash, sólo podrán ser reservadas por cada apartamento por una hora al día. En ningún caso una zona común podrá ser reservada por dos horas continuas; no obstante, una vez utilizada la hora reservada, si la zona común se encuentra disponible, el usuario podrá pagar una hora adicional. La reserva no podrá ser por fracciones de horas y la zona común deberá ser entregada en

recepción, con firma de la planilla, cinco (5) minutos antes de finalizar la hora pagada. Quienes incumplan estas normas serán notificados en primera instancia y sancionados al reincidir. Se sancionará con la prohibición de uso de la zona común por el tiempo que determine la administración.

Parágrafo 3°. Las reservas de las zonas comunes como el gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), billar, ping-pong y cancha de squash que no se usen en el horario reservado se les cobrará el valor del uso de la zona común en tarifa completa por el número de personas registradas en la planilla de reserva. Esto quedará certificado con la ausencia de las firmas de ingreso en la planilla.

Parágrafo 4°. Quienes usen las zonas comunes como el gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), billar, ping pong y cancha de squash, sin haber realizado el proceso establecido de reserva, serán retirados de la zona común por el personal de seguridad o la Administración o algún miembro del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración. Adicionalmente, se les cobrará la tarifa completa de uso de la zona común.

Parágrafo 5°. Las zonas comunes, gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco) y cancha de squash serán destinadas al uso de los residentes del conjunto, quienes pagarán una cuota por hora, que establecerá la administración anualmente. Para el uso de estas zonas comunes por visitantes, estos deberán estar acompañados por un residente del Conjunto en todo momento y cada visitante deberá pagar el valor de la cuota fijada por la administración. El sistema de compra de talonario o consignación del valor u otro sistema de pago por el uso de la zona común será establecido por la Administración. Todas las zonas comunes deben ser auto sostenibles.

Parágrafo 6°. Las salas de juegos {ping-pong o billar) serán destinadas al uso de los residentes del conjunto quienes pagaran una cuota por hora que establecerá la Administración anualmente. Para el uso de estas zonas comunes por los visitantes, estos deberán estar acompañados por un residente del Conjunto en todo momento y cada visitante deberá pagar el valor de la cuota fijada por la administración al residente. El sistema de compra de talonario o consignación del valor u otro sistema de pago por el uso de la zona común será establecido por la administración. Todas las zonas comunes deben ser auto sostenibles.

Parágrafo 7°. Todo visitante que pretenda hacer uso de zonas comunes, como gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), billar, ping pong y cancha de squash, deberá ser acompañado continuamente por un residente. Adicionalmente, el visitante deberá ser registrado

en el libro de ingresos, dejar un documento con fotografía que contenga sus datos de identificación y mostrar su carné de afiliación a una EPS o un documento equivalente.

Parágrafo 8°. Todo residente y/o visitante, antes de hacer uso de las zonas comunes, deberá inspeccionar el área y elementos a usar para informar a la administración o al área de seguridad del edificio si detecta alguna anomalía o mal estado, quienes dejarán constancia del reporte.

Parágrafo 9°. El uso de las zonas comunes requiere llevar y utilizar adecuadamente los elementos que se indiquen en cada área. El incumplimiento de estas normas faculta al personal de seguridad, a la Administración o a cualquier miembro del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración para retirar al usuario de la zona común. Lo anterior no genera devolución parcial ni total de la tarifa pagada por cada una de las personas que hacían uso.

Parágrafo 10°. Toda persona residente y/o visitante, para el uso de las zonas comunes como el gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), billar, ping pong y cancha de squash, que ocasione un daño en la zona o en los elementos que se encuentran en ellas deberá notificarlo inmediatamente a la Administración, a algún miembro del Consejo administrativo o del Comité de Convivencia y/o al personal de seguridad del edificio. El valor de su reposición o arreglo será cobrado en el recibo de administración al apartamento del residente o que autorizó al visitante. Si el daño es ocasionado por un menor de edad, se notificará a su padre o acudiente quien asumirá el costo de la reparación, que podrá ser cobrado en el recibo de la cuota de administración.

Parágrafo 11°. Todo visitante que haga el uso de las zonas comunes, en su recorrido hacia o desde la recepción hasta la zona a usar, deberá ser acompañado por el copropietario o residente que hará uso de esta zona común, de lo contrario no será autorizado a ingresar. Si ingresa a la zona común sin la compañía del propietario o residente, podrá ser retirado de la zona común y se le cobrará la tarifa completa de uso como sanción y del parqueadero si lo está usando.

Parágrafo 12°. Para las zonas sociales comunes cuya naturaleza permita su uso colectivo y simultáneo por varios residentes, cada uno de estos se inscribirá en la planilla correspondiente y, en caso de ocurrir daños, todos los inscritos serán responsables si no se puede determinar quién o quiénes ocasionaron los daños. Cada una de estas zonas tendrá un cupo máximo permitido de personas, que será definido por la Administración, sobrepasar el cupo máximo

determinado será sancionado según la normatividad establecida por la Administración y el Consejo de Administración.

Artículo 39. LAVANDERÍA, GUARDERÍA, ENFERMERÍA BICICLETERO Y MINIMARKET. El uso de estos espacios será reglamentado por el Consejo de Administración cuando se decida el modelo de operación de dichas zonas. La reglamentación que se adopte se considerará parte integral de este Manual.

Artículo 40. ZONAS RECREATIVAS

a. GIMNASIO

1. En el gimnasio se debe usar ropa deportiva, zapatos tenis y toalla.
2. Las máquinas no pueden ser desplazadas por los usuarios y deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
3. Las máquinas podrán utilizarse durante 20 minutos consecutivos salvo que no se demande su uso por otro copropietario o residente.
4. Sólo deben permanecer en el gimnasio las personas que hacen uso de esta zona, las demás podrán ser retiradas de esta área por el personal de seguridad, Administración, Consejo de Administración o Comité de Convivencia.
5. No está permitido el uso de las máquinas por niños menores de 12 años.
6. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos o muebles, deberá cancelar el valor de reparación y el tiempo que no operen los equipos. El monto de la sanción será cobrado en el recibo de administración.

b. ZONAS HÚMEDAS

1. El uso de la sauna y el gimnasio es exclusivo para mayores de edad.
2. Existen baños para hombre y mujeres y así debe ser su utilización
3. No se permite el ingreso a estas zonas en estado de alicoramiento o bajo efectos de sustancias alucinógenas
4. Se debe usar ropa adecuada (vestido de baño) y el uso de pantuflas es obligatorio para evitar accidentes.
5. El usuario no puede solicitar que se prendan los dos baños a la vez, pues el valor cobrado es solamente para el uso de uno de los dos servicios sauna o turco.
6. No se debe aplicar agua sobre las resistencias de las saunas

pues se dañan, para eso se tiene dispuesta la vasija de barro a la cual cada usuario le puede poner hierbas y agua para obtener vapor.

7. Los controles de temperatura serán manipulados a solicitud del usuario por el supervisor de vigilancia y no por cada usuario.
8. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos o muebles deberá cancelar el valor de reparación.

c. SALA DE JUEGOS

1. En la recepción se hará entrega a un residente responsable de las raquetas de ping pong y las bolas o los tacos y bolas del billar como también de la mesa verificando su estado.
2. No se permite el ingreso a estas zonas en estado de alicoramiento o bajo efectos de sustancias alucinógenas.
3. No se permite el consumo de alimentos, licores, cigarrillos y sustancias alucinógenas en este lugar.
4. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos o mueble deberá cancelar el valor de reparación y el valor del tiempo en que se dejó inoperativa el equipo por servicio de arriendo.
5. Los juegos solamente se prestan a niños mayores de 12 años y con el aval de un adulto responsable. El adulto deberá realizar la reserva.

d. ORATORIO: Bávaro Conjunto Residencial respeta la libertad de cultos, por tanto la persona que quiera hacer uso del espacio reservado para el culto y la oración deberá solicitarlo al supervisor de vigilancia cuando allí quiera llevarse a cabo la reflexión personal, cuando se retire del mismo debe anunciarlo para preservar el respeto y cuidado del mismo. Si es un grupo organizado, debe solicitarlo ante la Administración para que se reserve el espacio. Se tendrá en cuenta la prelación según el orden de solicitud.

Para la realización de misas u otro tipo de celebraciones religiosas por un sacerdote, pastor o la autoridad que la respectiva religión designe, se requiere el permiso de la arquidiócesis zonal o de la autoridad que haga sus veces. Sólo se permitirán las celebraciones de este tipo para aquellas religiones avaladas por el Ministerio del Interior.

Por cuestiones de seguridad, sólo se permite el uso de este espacio a residentes del conjunto y a visitantes debidamente registrados; no para eventos abiertos al público general.

e. BICICLETERO: Por seguridad toda bicicleta que ingrese o permanezca en el Conjunto debe ser registrada ante la administración quien entregará un carnet de identificación de ser de un residente, en el caso de visitantes se dejará el registro en la minuta. El carnet deberá ser entregado en la respectiva portería para que se permita retirar la bicicleta de las instalaciones del Conjunto.

En las zonas dispuestas como bicicletero los residentes que hagan uso deberán respetar el espacio asignado en el respectivo carnet, con el debido cuidado por las demás allí depositadas.

Para el retiro y guarda de la bicicleta en el bicicletero deberá solicitar el acompañamiento del personal de vigilancia.

Artículo 41. ZONA DE CORRESPONDENCIA: Es obligatorio que el residente o el propietario acceda a su casilla de correo para obtener su correspondencia Para ello, debe hacer uso de su llave personal, que debe mantener bajo su vigilancia y cuidado. Está prohibido que solicite en la portería que el personal de vigilancia le entregue la correspondencia. Igualmente, se prohíbe dejar abierto o mal cerrado su casillero. Si estas conductas son reiteradas, se considerarán falta levísima según lo descrito en este manual.

TÍTULO III REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Artículo 42. MANEJO DE BASURAS: Las basuras se deben depositar en los ductos dispuestos para tal fin, en bolsas resistentes y medianas de polietileno, debidamente cerradas, para evitar malos olores cuando se trata de material orgánico (no reciclable) y en los contenedores de reciclaje cuando se trate de este tipo de material y debidamente seleccionado. Asimismo:

- a. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a las unidades privadas o en las áreas comunes ni arrojarlas por el ducto de basuras.
- b. Los residentes están en la obligación de acatar las normas sobre disposición de basuras según los planes de reciclaje que adopte la copropiedad conforme a lo señalado por el comité de

convivencia que realizará jornadas informativas para dar a conocerlos.

- c. La puerta del ducto de basuras se debe mantener cerrada y en ella no se deben arrojar cigarrillos ni fósforos encendidos pues se trata de lugares altamente inflamables y el riesgo de provocar un incendio es altamente probable. Este acto se considera excesivamente riesgoso y quien sea sorprendido en tal será denunciado penalmente por el peligro que implica y multado con la sanción más grave que prevea este manual.
- d. Atender las recomendaciones del Cuerpo Oficial de Bomberos en materia de prevención y seguridad para el manejo de los desechos, de productos químicos y materiales inflamables.
- e. Al hacer aseo del apartamento, barrer y lavar hacia adentro, para no ensuciar las áreas comunes.

Artículo 43. MASCOTAS. La tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del propietario de la mascota, pero éste debe respetar los derechos de los demás residentes y observar las normas que regulan la materia en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía.

En este sentido:

- a. Las condiciones de alojamiento exigen un ambiente higiénico y sano. Los alimentos y la custodia deben ser adecuados para que no se presente ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o visitantes, y para el bienestar del propio animal.
- b. El desaseo producto de los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes, así como los ladridos y ruidos que sean contrarios a la tranquilidad, supondrán para el propietario del animal la aplicación de sanciones previstas en este Manual de Convivencia. En caso de molestias reportadas a la Administración o de reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en este Manual o las legales y policivas pertinentes.
- c. El ingreso y salida de las mascotas estará permitido solamente por las zonas del parqueadero hacia la puerta vehicular como medida de seguridad y salubridad para los residentes, queda prohibido su desplazamiento o estancia por los corredores y zonas comunes del primer piso (recepción, pasillo de ingreso a las torres, etc.). Cuando la mascota se desplace por las áreas

- del parqueadero del Conjunto debe ir acompañada por su dueño (adulto responsable) debidamente sujeta con la trabilla, bozal y permiso.
- d. Los caninos potencialmente peligrosos deben usar bozal siempre que estén en las zonas comunes de la copropiedad. Son ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos así señalados en la ley.
 - e. Los dueños de las mascotas responderán si estas hacen sus necesidades fisiológicas en las zonas de desplazamiento establecidas del Conjunto. En caso que esto suceda, los vigilantes o cualquier persona que advierta la anomalía, avisará a la Administración para que sea aplicada la sanción correspondiente, que se cobrará con la cuota de administración del siguiente mes.
 - f. El propietario de la mascota responderá por las lesiones, daños o perjuicios que ocasione, ya sea a las personas o a los bienes comunes.
 - g. Es responsabilidad del propietario asegurarse que su mascota se encuentre en perfectas condiciones de salud y que sus vacunas estén al día. Los propietarios deben entregar copia de los certificados de vacunación a la Administración, que llevará el registro correspondiente, de lo contrario la mascota no podrá movilizarse en las zonas establecidas la interior del conjunto, esto podrá ser verificado por cualesquiera de las personas de seguridad, administración, Consejo de Administración o Comité de Convivencia.
 - h. Cuando las mascotas se encuentren enfermas o heridas, los propietarios o tenedores deben llevarlas al veterinario de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respetivas para su intervención.
 - i. No dejar mascotas solas en los apartamentos o balcones bajo ninguna circunstancia por periodos de ocho (8) horas o más, de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respetivas para su intervención.
 - j. Los dueños o tenedores de mascotas deben recoger y depositar los excrementos solo en los recipientes destinados para ello.
 - k. No se debe permitir que las mascotas suban al ascensor, mientras sea utilizado por personas diferentes a sus dueños, las personas tendrán prioridad sobre las mascotas sobre el ascensor y ellas podrán decidir si comparten el espacio por seguridad y salubridad (alergias, etc.) con las mascotas,

ninguna persona con su mascota podrá obligar a otra a compartir el espacio del ascensor.

- l. Queda prohibido que las mascotas entren a las áreas que no están asignadas para ellas en la copropiedad, salvo las que acompañen a personas en condición de discapacidad, que requieran de la compañía de la mascota.
- m. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en las que no están autorizadas; y tampoco en la plazoleta del 5to piso y las áreas destinadas a juegos infantiles, gimnasio, etc.
- n. Las mascotas que ingresen como visitantes deberán ingresar con sus cuidadores por la entrada peatonal de la carrera 13A para tal efecto el residente deberá desplazarse para permitir el ingreso e informar las restricciones de tránsito así como las medidas de seguridad propias de la copropiedad.

Parágrafo 1°. El propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que se vulneren los derechos de los residentes del Conjunto y de quienes puedan verse afectados por la agresión de ésta y será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a las cosas o a las personas.

Parágrafo 2°. Si la conducta de una mascota transgrede este artículo y es reiterada, a su dueño se le conminará para que la retire del Conjunto para el bien de la comunidad, sin perjuicio de las acciones legales que puedan adoptarse.

Artículo 44. PARQUEADERO. Para el parqueo, acceso y salida de los vehículos automotores, motos se establece lo siguiente:

- a. El uso de los parqueaderos privados será únicamente para los vehículos de los propietarios o arrendatarios del Conjunto.
- b. Por seguridad y control, los parqueaderos privados sólo se podrán arrendar a personas que residan en el Conjunto. De lo anterior se debe informar a la administración, quien no tendrá ninguna participación de gestión entre las partes. Es de completa responsabilidad del propietario garantizar el oportuno registro de los vehículos asociados a su(s) parqueadero(s). Se prohíbe a los propietarios de los parqueaderos, arrendarlos, alquilarlos o cederlos para su uso bajo cualquier modalidad contractual a personas ajenas a la copropiedad.
- c. Se seguirán las instrucciones que para acceso y uso de parqueos determine el Consejo de Administración y de acuerdo al sistema de control de acceso y en consonancia con el esquema de seguridad

- d. Cada parqueadero privado cuenta con una ficha que identifica el apartamento al cual está destinado el uso del mismo. El uso de los parqueaderos privados es exclusivo del propietario o el residente, así como de los visitantes a quienes ellos autoricen el ingreso y a su vez el uso de su espacio privado.
- e. En el momento en que ocurra el ingreso de los vehículos de propietarios y residentes al parqueadero, se entregará una ficha con el número de su parqueadero. Esta ficha debe ser devuelta a la salida al personal de vigilancia.
- f. No podrán acceder vehículos cuya altura sea superior a los dos (2) metros.
- g. El tamaño de los vehículos ingresados debe estar acorde con el tamaño del parqueadero asignado. De lo contrario, el dueño del vehículo deberá tomar en arriendo o hacer un intercambio de parqueadero con otro residente por uno de mayor tamaño para no afectar la circulación y estacionamiento de los vecinos, o deberá buscar un parqueadero externo. No podrán ingresar vehículos de visitantes cuyas dimensiones excedan las de los cupos de estacionamiento asignados para tal fin. Ninguna persona está autorizada para parquear por fuera de las líneas asignadas para los parqueaderos, quien incumpla esta norma será sancionado por la cuota que estime la administración.
- h. Los parqueaderos son de uso privado de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a las que se han asignado, por lo que cada quien debe ocupar el lugar que le corresponde a su unidad.
- i. El vigilante no permitirá utilizar el parqueadero a personas distintas de las que tienen derecho a ello, sin la autorización escrita del propietario.
- j. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, distinto del necesario para desvararlos.
- k. Queda prohibido lavar los vehículos dentro de la copropiedad.
- l. Se amonestará verbalmente a los propietarios de los vehículos que no usen silenciador, a los que irrespeten a los vecinos poniendo el radio a alto volumen, a los que transiten sin luces dentro del parqueadero, o lo hagan a más de 10 kilómetros por hora. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual o en el RPH.
- m. Se sancionará a los propietarios cuyos vehículos presenten fugas de aceite que deterioren la zona de parqueo, o que atenten contra el aseo y de las zonas comunes.
- n. Queda prohibido estacionar motos o bicicletas en las zonas de

- circulación de los parqueaderos o en las asignadas a los vehículos automotores cuando el tamaño del parqueadero sea insuficiente y se sobrepasen los límites de estacionamiento.
- o. Al parquear, se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración, salvo fuerza mayor o caso fortuito. En todo caso no se deben invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
 - p. El copropietario o residente debe informar por escrito a la Administración, el cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo de cada unidad, precisando el número de placa, la marca y el color del vehículo. De no hacerlo, se aplicarán las sanciones contempladas en este manual.
 - q. En los parqueaderos y zonas de circulación queda prohibido dejar muebles, electrodomésticos, máquinas, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes o materiales inflamables y explosivos.
 - r. El daño causado a cualquier vehículo debe ser reportado inmediatamente a la Administración. La copropiedad no asume responsabilidad por estos daños.
 - s. Se prohíbe a los niños pequeños transitar en las zonas de parqueo y sótanos sin sus padres o personas responsables. En caso de accidente, los daños que se presenten serán asumidos directamente por los residentes, padres o acudientes del infractor.
 - t. En todo caso y sin excepción, las zonas de parqueo no podrán destinarse a otros propósitos. Se prohíbe utilizarlas, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas (montar bicicleta, patinar, etc.).

Parágrafo 1°. En caso de daño ocasionado a un vehículo por la imprudencia de un menor, las sanciones y multas deben ser canceladas por sus padres. Si el daño es ocasionado por una persona mayor, ésta será responsable y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Parágrafo 2°. Para todos los efectos, este manual considera que la moto es un vehículo automotor.

Artículo 45. ZONA DE PARQUEO DE VISITANTES. La zona de parqueo para visitantes es exclusiva para tal fin. La sanción por su uso indebido es el valor diario de la administración por cada día de utilización, que será cobrada en la cuenta de cobro de administración

del mes siguiente. Las siguientes conductas tendrán la misma sanción:

a. Al residente que estacione su vehículo en la zona asignada como parqueo de visitantes o en un parqueadero que no sea de su propiedad sin autorización de su dueño.

b. Al residente que haga mantenimiento a su vehículo, como limpieza (lavado, aspirado y polichado) o servicio de revisión mecánica. Se exceptúan las grúas y el vehículo de asistencia automotriz.

Parágrafo 1°. La administración no podrá alquilar estos parqueaderos por horas, días, meses o años a los residentes. Pero quienes necesitan que algún familiar los visite por vacaciones se les cobrará la noche con el valor que la administración asigne. Para ello, el residente debe presentar solicitud escrita con anticipación de 48 horas donde señale el periodo de tiempo y anticipe el pago. Cualquier modificación durante el uso del parqueadero del visitante, superior al número de días notificados y pagados, deberá realizarla el residente ante la administración. No habrá lugar a devolución de dinero si el visitante lo deja de usar antes de la fecha reservada.

Parágrafo 2°. Si el parqueadero de visitantes tiene servidumbre, se debe respetar su demarcación y en caso de que el vehículo quede estacionado en el parqueadero de adelante, el conductor debe estar atento a retirarlo cuando se le requiera. Si se bloquea el uso de los parqueaderos se cobrará la sanción establecida en este artículo.

Parágrafo 3°. Los vigilantes están en la obligación recordar estas normas a los residentes y en caso de transgresión informarán por escrito a la Administración.

Parágrafo 4°. Está prohibido emplear para uso propio las zonas comunes del Conjunto como los parqueaderos de visitantes. En caso de reincidencia en este punto la Administración está autorizada para solicitar el retiro mediante grúa del vehículo y ubicarlo en las bahías de la zona externa de la copropiedad. El residente o propietario a su vez será sancionado con la restricción del bien común no esencial para su apartamento por el término de (1) un mes.

Artículo 46. VEHÍCULOS DE VISITANTES. El visitante debe anunciarse en la portería peatonal del conjunto y una vez haya sido identificado plenamente y su ingreso haya sido autorizado, deberá seguir los parámetros que se señalen para su permanencia, que pueden ser, entre otros, la entrega de un documento con foto. Estos requisitos se determinarán por las condiciones tecnológicas con las que cuente la copropiedad, los señalará el Consejo de Administración y se comunicarán en las carteleras de los ascensores

y con un aviso en las porterías.

Parágrafo. A los visitantes cuyos vehículos permanezcan más de seis (6) horas en estos parqueaderos, se les cobrará la tarifa que defina la Administración.

Artículo 47. REVISIÓN DE VEHÍCULOS DE VISITANTES. El personal de vigilancia revisará los vehículos de visitantes que entren al Conjunto y se cerciorará de su estado general, sin obstaculizar el ingreso de otros vehículos. Dejará constancia si al vehículo le falta el radio, alguna farola, espejo, etc.

Artículo 48. DEUDORES MOROSOS. Los nombres de los deudores morosos de la copropiedad podrán incluirse en listados que se fijarán en lugares visibles del Conjunto, acorde con lo que sobre la materia dispone la ley 675 de 2001. Se considera moroso el propietario o residente que adeude tres o más cuotas de administración. Para el cobro de los intereses de mora véase el artículo 55 de la ley en mención.

Parágrafo. La copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a las centrales de riesgo, cuando la mora supere los noventa días y el moroso no hubiere mostrado su intención de ponerse al día o se haya negado a proponer fórmulas de pago aceptables para la copropiedad.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I - DE LAS AUTORIDADES

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 49. DEFINICIÓN: El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL, nombrado por el consejo de administración.

Artículo 50. FUNCIONES: Además de las previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos dar cumplimiento al mismo debe:

- a. Atender la correspondencia y solicitudes relativas a los conflictos de convivencia, hallazgos del personal de vigilancia, cumplimiento de las normas de convivencia y demás

- requerimientos sobre este particular,
- b. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal,
 - c. Notificar a los residentes la infracción de los deberes o la ocurrencia de actos descritos en este manual como prohibidos, haciendo las salvedades de las posibles sanciones y llevando el registro sobre las reincidencias
 - d. Convocar al Comité de Convivencia y realizar las acciones que el comité considere pertinentes y que estén a su cargo
 - e. Poner en conocimiento del Consejo de Administración de las actividades contrarias a este manual y que impliquen el inicio de las acciones pertinentes.
 - f. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno , que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración , según el caso , una vez se encuentren ejecutoriadas.
 - g. Informar a los propietarios de las medidas sancionatorias que se hayan impuesto a los ocupantes de su inmueble, a cualquier título, por infringir las normas.
 - h. Las demás que dispongan el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 51. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Es el equipo humano encargado de dirimir de manera armónica y pacífica las controversias que surjan de la vida en comunidad y que se presenten entre los propietarios, tenedores u ocupantes del Conjunto, o entre ellos y el administrador. De no llegar a soluciones alternativas para resolver las controversias estará encargado de remitir el caso con su concepto al Consejo de Administración para que proceda con las acciones a las que haya lugar.

Así mismo es un órgano consultivo para la definición de políticas encaminadas a la sana convivencia.

Artículo 52. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité desarrollará las siguientes funciones:

1. Resolver de manera concertada las diferencias que surjan con los residentes del Conjunto y mantener la armonía dentro del mismo; es decir, atender las conciliaciones, estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y decidir sobre los mismos.
2. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida comunitaria entre los propietarios, residentes o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador o el Consejo de Administración, con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Facilitar el diálogo de las partes en conflicto, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.
4. Explorar alternativas para la solución de conflictos, en comunidad, y decidir sobre las acciones a seguir.
5. Con el apoyo de la Administración, tomar las decisiones necesarias para el buen funcionamiento del Conjunto en materia de convivencia.
6. Con el apoyo de la Administración, crear estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, para lograr una mejor convivencia con respeto, tolerancia y armonía.

Parágrafo 1. Las consideraciones de este Comité de Convivencia se consignarán en un Acta suscrita por las partes en conflicto y los miembros del Comité.

Parágrafo 2. La participación de los miembros en dicho Comité será *ad honorem*.

Parágrafo 3. En caso de extralimitación o de incumplimiento en el ejercicio de las funciones asignadas de los miembros de este Comité, el Consejo de Administración queda delegado para proveer el cargo.

Artículo 53. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité se integrará de acuerdo a lo descrito en la ley.

No podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario o arrendatario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o de una

cuota extraordinaria aprobada por la asamblea general, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Tampoco podrá ser postulada como miembro aquella persona que sea arrendataria o propietaria, que no viva en el conjunto durante el periodo activo del Comité de Convivencia al que se postule.

Artículo 54. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cualquier propietario, residente o tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte o por el que se vea afectado.

Para tal efecto, la persona interesada presentará un escrito en la oficina de la administración, en la página web, por mensaje interno en las redes sociales del conjunto o al correo habilitado para el uso exclusivo del Comité la solicitud de intervención en la que exponga de manera clara y completa los hechos motivo del conflicto.

Recibida la solicitud la Administración informará al presidente del comité quien informará a los demás miembros y se convocará a reunión en la fecha y hora programada por la administración para analizar si el conflicto se ha presentado con ocasión de la vida comunitaria del Conjunto. Solamente tendrán respuesta los reclamos relacionados con el uso y disfrute de la propiedad horizontal. En caso de que el conflicto sea de otra naturaleza, el Comité de Convivencia le enviará una comunicación escrita al solicitante, informándole esta situación y le recomendará el procedimiento que debe seguir.

CAPÍTULO II - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 55. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Es el órgano de control delegado por la Asamblea de Copropietarios para imponer las sanciones a las que haya lugar por la infracción de las normas propias de propiedad horizontal, el reglamento y el manual. Se elige según el procedimiento descrito en el reglamento de propiedad horizontal y se rige según su manual interno.

Artículo 56. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Además de las previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos dar cumplimiento al mismo debe:

- a. Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios.
- b. Autorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente por la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- c. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios e imponer las sanciones a las que haya lugar.
- d. Imponer la multa automática en los casos previstos en el presente manual como falta leve y previa notificación por parte de la administración al infractor. Si no adapta su comportamiento procederá la misma según el procedimiento aquí descrito.
- e. Imponer las sanciones a las que haya lugar en los casos en los que el comité de convivencia emita concepto favorable de la pertinencia la misma en los casos de faltas grave y gravísima según el procedimiento aquí descrito.
- f. Las demás delegadas por la Asamblea General de Copropietarios.

CAPITULO III

DE LAS FALTAS

Artículo 57. Faltas leve. Se consideran faltas leves aquellas que aunque contravienen los deberes propios de los miembros de la comunidad no generan un peligro o daño, que impliquen afectación a la salubridad o a la seguridad ni generan efectos permanentes para la copropiedad o para los demás habitantes, que se pueden conocer por los medios de seguridad o por la queja de otros vecinos y sean de fácil

solución con la corrección de la conducta previo llamado de atención. Por ejemplo:

- Colgar la ropa en ventanas y balcones
- Dejar a las mascotas solas por períodos de más de ocho (8) horas
- Parquear en zona de visitantes los vehículos propios
- Los ruidos en las unidades privadas por actividades tales como taconeo, movimientos de muebles, enseres o electrodomésticos.

Artículo 58. Faltas grave. Se consideran faltas graves aquellas que contravienen los deberes propios de los miembros de la comunidad y generan peligro o daño, que implica afectación a la salubridad, la tranquilidad y la seguridad, generando efectos para la copropiedad y/o para los demás habitantes sin que estos sean permanentes.

Artículo 59. Falta gravísima. Se considera falta gravísima toda aquella que sea tipificada como delito en el código penal, las que impliquen peligro o daño en la estructura del edificio, atenten contra la salubridad de manera permanente, desconozcan la naturaleza del edificio, generen peligro de incendio, colapso u obstruyan los dispositivos de seguridad y emergencia implementados.

CAPÍTULO III - MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

Artículo 60. MEDIDAS CORRECTIVAS. Son aquellas recomendaciones que se hacen a los residentes para que adecuen su conducta a las normas de este manual.

Artículo 61. ENTE ENCARGADO. La administración es el ente encargado de ejecutar las medidas correctivas.

El Comité de Convivencia emitirá concepto de las posibles sanciones por faltas graves y gravísimas.

El Consejo de Administración de imponer las sanciones.

La sanción impuesta se ejecutará por el administrador, quien la relacionará claramente y en rubro independiente en la cuenta de cobro correspondiente cuando de multa se trate.

Artículo 62. INICIO DEL TRÁMITE SANCIONATORIO. La

administración puede solicitar el inicio del trámite sancionatorio al ente encargado de oficio o a petición de parte. Todo residente o propietario de bienes privados, o miembro del equipo de administración, podrá solicitar por escrito al Consejo de Administración que se inicie el trámite sancionatorio contra cualquier residente o propietario de bienes privados por el incumplimiento del reglamento de convivencia y uso de áreas comunes. A tal efecto se observará lo siguiente:

1. Incluir la relación detallada de los hechos que la motivan, con indicación de las personas involucradas en los mismos. Debe hacer referencia de los medios probatorios en los que funda su dicho.

Artículo 63. DE LA SANCIÓN APLICABLE: Las sanciones aplicables dentro de esta normatividad son: la multa, la publicación en cartelera, la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales y/o la restricción del derecho al voto.

1. La falta leve será sancionada con multa y la publicación en la cartelera.
2. La falta grave será sancionada con multa, publicación en la cartelera y restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales por el término de entre un (1) mes y seis (6) meses dependiendo de la gravedad de la conducta.
3. La falta gravísima será sancionada con la multa máxima prevista y la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales por el término de un (1) año y la restricción del derecho al voto por el mismo lapso.

Parágrafo 1°. La copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a las centrales de riesgo, cuando la mora supere los noventa días y el moroso no hubiere mostrado su intención de ponerse al día o se haya negado a proponer fórmulas de pago aceptables para la copropiedad.

A los propietarios o residentes que se les compruebe que han incurrido en el posible fraude al alterar la documentación relativa al pago de expensas comunes (consignaciones), se les sancionará con multa del cincuenta por ciento (50%) de un salario mínimo legal mensual vigente. La administración lo denunciará penalmente y, además, se pondrá este hecho en conocimiento de la comunidad.

Parágrafo 2°. Las sanciones descritas en este manual se impondrán sin

perjuicio de la obligación de pago por parte del infractor por las reparaciones o daños que cause con sus actos, así como de las acciones judiciales y policivas a las que haya lugar.

Artículo 64. DE LAS SANCIONES INMEDIATAS: Se entiende como sanción inmediata la aplicación de la multa a quien previa medida correctiva de la Administración por una falta leve no adecue su comportamiento y lo realice nuevamente, así como:

Multa por inasistencia a las asambleas. La inasistencia a una asamblea general ordinaria, o extraordinaria, de propietarios se sancionará con multa automática equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de administración mensual vigente. A estos efectos se llevará un registro riguroso de los asistentes a las asambleas.

La multa automática se facturará, junto con el cobro de la cuota de administración. Para tales efectos se especificará en el cobro el concepto "multa".

Artículo 65. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES INMEDIATAS. El Consejo de Administración recibirá el informe de la Administración -que debe estar acompañado de una prueba sumaria, como documento (fotografía, bitácora de vigilancia, queja formal, etc.), testimonios, u otros-, así como la comunicación donde se solicita la medida correctiva. El Consejo estudiará si es causa suficiente para la imposición de sanción; en caso de que encuentren merito, se informará mediante comunicación escrita al residente, con copia al propietario en el caso de arrendamiento, donde se indique en qué fecha se hará el cobro de la multa. El copropietario sólo podrá interponer el recurso de reposición ante el Consejo de Administración, y será excusable por caso fortuito o fuerza mayor debidamente probados.

Artículo 66. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA SANCIÓN. El procedimiento para imponer las sanciones será el siguiente:

1. De la solicitud de inicio del trámite el Consejo de Administración enviará copia al residente o propietario de bienes privados presuntamente responsable.
2. Correrá traslado al Comité de Convivencia para que se procure una solución amigable del conflicto cuando se trate de un caso entre dos

o más residentes y/o propietarios y/o la Administración, para la búsqueda de esta solución alternativa tendrán un período máximo de un (1) mes prorrogable hasta en un (1) mes adicional por solicitud del Comité cuando así lo considere. De este trámite el Comité de Convivencia entregará un informe sobre el mecanismo, de ser fallido se continuará con el proceso.

3. Cuando el Comité haya realizado el proceso de descargos de las partes rendirá informe al Consejo motivando la imposición de la sanción o terminando el trámite.

De no haber precedido la intervención del Comité, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes se citará al implicado para oír sus descargos. De lo expresado en dicha audiencia, se dejará constancia mediante acta.

4. El Consejo de Administración dispondrá de ocho días más para verificar los hechos en que se fundamenta la solicitud de iniciación del trámite sancionatorio y los hechos alegados por el residente o propietario de bienes privados.

5. Trascurrido este plazo, el Consejo de Administración luego de valorar las circunstancias del acto, la posible imprudencia o negligencia en que se haya incurrido, así como las circunstancias atenuantes, decidirá por mayoría cualificada. De la reunión en que tal se decida se elevará la correspondiente acta que firmarán todos los que en ella intervengan.

6. El Consejo de Administración, con fundamento en lo anterior y respetando el debido proceso, impondrá la respectiva sanción.

7. Notificado el residente, este dispondrá de tres días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración y el Consejo dispondrá de ocho días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por mayoría simple.

8. Cuando la sanción consista en multa, se le facturará en el siguiente período junto con las demás deudas que el sancionado tenga con la Administración. Si después de tres meses la persona sancionada no ha pagado, se cobrará por vía judicial.

9. La imposición de toda sanción por el Consejo de Administración debe estar suficientemente motivada.

11. Si el infractor reincide, se interpondrá querrela policiva.

Parágrafo 1°. Si por fuerza mayor o por cualquier otra razón el Comité de Convivencia se hubiere desintegrado o no pudiere sesionar oportunamente, a estos efectos hará sus veces el Consejo de Administración hará sus veces.

Parágrafo 2°. Los términos descritos en el presente artículo no son preclusivos, en el caso de no poder dar cumplimiento a los mismos se dejará constancia de las circunstancias y se ampliará el término hasta por lo menos quince (15) días hábiles, en el entendido que los miembros del Consejo no cumplen labores exclusivas para la copropiedad.

Artículo 67. TASACIÓN DE LAS MULTAS. El Consejo de Administración, de manera motivada en la decisión, tasará las multas con base en los siguientes parámetros:

1. Un análisis de peligrosidad de la conducta
2. El número de personas afectadas
3. El comportamiento social del infractor
4. Las decisiones previas en casos análogos o similares.

La imposición de multa requiere la mayoría cualificada del Consejo de Administración.

La multa no podrá ser mayor a dos (2) veces el valor de las expensas mensuales comunes, ni menor al diez (10%) de un salario mínimo mensual legal vigente.

Artículo 68. REINCIDENCIA. La reincidencia en la falta leve constituye falta grave y en la falta grave constituye falta gravísima. En este caso se impondrán multas hasta por diez (10) veces el valor de las expensas mensuales comunes.

En el caso de arrendatario reincidente en falta grave se le solicitará al

propietario de la unidad privada que se aplique la cláusula de terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las sanciones imponibles al propietario. Pero si el reincidente es un propietario y luego de observarse el procedimiento que ha quedado descrito en las normas anteriores, no se corrige la situación, la Administración presentará la queja correspondiente a la autoridad policiva o judicial competente.

Artículo 69. OTRAS SANCIONES. Interés moratorio a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o la aplicable en materia de propiedad horizontal cuando se incumplen las obligaciones pecuniarias.

Artículo 70. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será responsable de hacer efectivas las sanciones que se impongan, y podrá acudir a la a la autoridad policiva competente, si fuere el caso.

Artículo 71. DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES. La acción revocatoria procederá cuando se demuestre que los hechos no han ocurrido, o porque se establezca que el propietario o residente cometió la falta en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

Artículo 72. OBLIGATORIEDAD. Las normas establecidas en el RPH y en este Reglamento de Convivencia y Uso de Áreas Comunes del EDIFICIO BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA, es de obligatorio cumplimiento para todos los residentes, visitante y propietarios.

Artículo 73. VIGENCIA Y DEROGATORIA. Este manual rige a partir del 12 de marzo de dos mil dieciséis y solo se puede modificar mediante asamblea general de copropietarios, con el voto de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

La Asamblea de Copropietarios de Bávaro Parque Central Bavaria en sesión ordinaria del doce (12) de marzo de 2016, en el legítimo derecho de ejercer la soberanía dentro del espacio común define el siguiente:

PROCEDIMIENTO ESPECIAL EN EL CASO DE PERTURBACIÓN A LA TRANQUILIDAD POR RUIDO

Para no perturbar a los vecinos, en caso de reuniones en los apartamentos, los sonidos deben ser audibles sólo al interior de los mismos (máx. 55 decibeles), durante las noches y/o madrugadas de lunes a jueves, desde las 10:00 p.m.; los viernes, sábados y domingos antes de festivos, desde la 1:00 a.m.; y, los domingos y festivos desde las 11:00 p.m.

El procedimiento por el incumplimiento del nivel de intensidad sonora mencionado se determinará por medición realizada frente a la puerta principal del inmueble o por la manifestación de más de un vecino sobre el ruido excesivo audible en su copropiedad. Lo anterior implica que en las terrazas y balcones tampoco se pueden generar ruidos que incumplan la intensidad sonora determinada.

De llegar a presentarse un nivel mayor de decibeles al mencionado en el párrafo anterior el procedimiento a seguir para evitar la perturbación del descanso de los residentes será:

1. Se contactará al residente para informar sobre la violación de la norma y se le pedirá que disminuya la producción de ruido. En caso de que el infractor no responda las llamadas telefónicas, no conteste el citófono o no atienda la puerta, se entenderá como informado.
2. Pasados 15 minutos se realizará nuevamente la toma de la medida de los decibeles. Si persiste en un nivel superior al permitido, se informará a la policía y se contactará de nuevo al residente indicando que el procedimiento a seguir, de manera preventiva, será el corte de energía.
3. Si no se adecúa la conducta se procederá al corte inmediato de energía a la unidad residencial, como medida preventiva hasta las 9:00 a.m. del mismo día.

Todo lo anterior sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.