



CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III

CARRERA 87D No. 42A-20 SUR

MANUAL DE CONVIVENCIA

AÑO: 2017

**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III
NIT. 900.126.495-9**

INTRODUCCIÓN

La convivencia es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el nuevo régimen de Propiedad Horizontal, en su Artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y la solidaridad social. “Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

El artículo 3, de la misma Ley señala “El respeto a la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”. Este Manual de Convivencia, condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se precie de un mínimo grado de socialización y formación académica, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad tan necesarias en nuestra convulsionada sociedad.

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

Para **VIVIR EN COMUNIDAD** es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia.

Nuestro Conjunto será agradable tanto lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia. La convivencia social se aprende, construye y enseña.

Para todos los efectos legales, el contenido del presente *Manual de*

Convivencia y Reglamento Interno se acoge y se entiende como notificado con la firma de recibido por parte del copropietario y residente en el control destinado para tal fin, en consecuencia no se podrá alegar desconocimiento por parte de los habitantes del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**.

Para el caso de los arrendatarios, es responsabilidad de cada propietario dar a conocer el contenido del presente Manual junto con el Reglamento de Propiedad Horizontal, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamiento quien haga sus veces.

Sin embargo, la administración podrá discrecionalmente hacer entrega de una copia del Manual de convivencia para garantizar su socialización y acatamiento entre todos y cada uno de los habitantes y visitantes del Conjunto.

OBJETIVO

El objetivo del presente Manual es: crear las normas que establecen los derechos, obligaciones y prohibiciones que tienen los propietarios, moradores o tenedores a cualquier título, con base a la Constitución política de Colombia y a la ley 675 de 2001 P.H y el código civil a fin de lograr y mantener una Convivencia sana y pacífica en comunidad los preceptos contenidos en este Manual de Convivencia son de obligatorio cumplimiento y tendrán como destinatario a todas las personas residentes del conjunto y sus dependientes, bien sean personas al cargo o al servicio, sean propietarios, arrendatarios, visitantes y que habiten permanente o transitoriamente dentro de los límites del conjunto.

Señor residente lo invitamos a resolver pacíficamente las diferencias y conflictos, a no realizar justicia con mano propia, a cumplir las normas que se describen a continuación, a propiciar el respeto y la confianza en sus vecinos y ante todo cuidar su integridad, la de toda la comunidad y a la preservación del lugar donde vivimos.

El presente Manual de Convivencia del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III** es un instrumento de coexistencia para precisar y complementar los derechos y obligaciones establecidas en el Reglamento Propiedad Horizontal (Ley 675 de Agosto 3 de 2001).

INDICE

CAPITULO

- I PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA
 II DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES
 III DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS
 IV DE LAS ZONAS COMUNES
 V DE LAS ZONAS PRIVADAS
 VI DE LA SEGURIDAD E HIGIENE
 VII REGLAMENTO DE PARQUEADEROS
 VIII DEL INGRESO Y SALIDA DE TRASTEOS
 IX DE LOS ARRENDATARIOS
 X DE LA TENENCIA DE MASCOTAS
 XI DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS.
 XII DEL COMITE DE CONVIVENCIA CONFORMACIÓN
 XIII DE LAS MULTAS Y SANCIONES
 XIV NUEVO CÓDIGO DE POLICÍA VIGENCIA Y APROBACIÓN.
 XV

CAPITULO I

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

EL CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III acoge los siguientes principios:

- 1. IDENTIDAD.** Adoptará los símbolos que estime convenientes, cooperación, solidaridad, cordialidad, responsabilidad, civismo, tolerancia, dialogo, decisiones concertadas, integración, función social y ecológica entre otros.
- 2. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA Y A LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DEL LIBRE**

DESARROLLO A LA PERSONALIDAD. Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad, así como a los copropietarios a velar por el respeto de la dignidad humana y a los derechos fundamentales del libre desarrollo a la personalidad y a la intimidad que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. Respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

3. **DERECHO AL DEBIDO PROCESO:**

Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultaran el debido proceso previo procedimiento establecido, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

CAPITULO II

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 1. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 2. Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTÍCULO 3. El propietario, quien lo represente o sustituya podrá usar o disponer de su unidad residencial con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta, que perturben la tranquilidad y/o escandalicen con sus malos hábitos a los residentes de la copropiedad.

ARTICULO 4. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y

exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ARTICULO 5. Los propietarios, arrendatarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ARTÍCULO 6. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual, debe realizarse procedimiento establecido y anuncio al visitante al ingresar al **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**, Por parte del Residente donde el visitante se acoge al manual de convivencia el cual deberá respetar y cumplir.

ARTICULO 7.- Asistir a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias igualmente a las reuniones que se convoquen por intermedio de la Administración, su asistencia es de carácter obligatorio.

DERECHOS

ARTICULO 8. Los Residentes Propietarios y Arrendatarios además de los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto tendrán los siguientes derechos:

1. Usar y disfrutar junto con sus familiares de todos los servicios comunes del Conjunto.
2. A los servicios administrativos y operativos de acuerdo con las limitaciones y garantías de las Leyes y Reglamentos.
3. A presentar sus iniciativas quejas y opiniones por medio de comunicaciones escritas al Administrador, al Consejo de Administración o presentarlas en la Asamblea de Copropietarios.
4. A solicitar al personal de ADMINISTRACIÓN, la investigación y de ser el caso a la imposición de sanciones a las personas que incumplan las disposiciones y normas contenidas en este manual.
5. A realizar el ingreso y salida de trasteos con previa carta autorizada por la ADMINISTRACIÓN.

DEBERES

ARTICULO 9. Los Residentes Propietarios y/o Arrendatarios además de los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto tendrán los siguientes deberes:

1. Pagar oportunamente la cuota de administración, contribuciones extraordinarias y cumplir y/o pagar las sanciones establecidas en el presente manual.
2. Mantener excelente conducta dentro del conjunto, así mismo socializar las normas de este manual de convivencia con los menores de edad y supervisar su comportamiento en las zonas comunes del Conjunto.
3. Informarse adecuadamente sobre los estatutos, reglamentos del Conjunto y Manual de Convivencia, para velar por su cumplimiento.
4. Responder ante el conjunto por la conducta de sus familiares e invitados y hacerse cargo del resarcimiento de perjuicios causados por éstos al conjunto o a sus residentes, previo procedimiento establecido.
5. Inculcar en los menores el espíritu de conservación de prados y/o jardines y el aseo de las zonas comunes.

6. Toda visita de menores de edad que ingrese al Conjunto debe ser autorizada por escrito en portería por el adulto responsable de la unidad residencial a la cual se dirige el joven, dicha visita debe ser atendida dentro de la casa.
7. Informar y dar a conocer a sus invitados las normas establecidas para el uso de las áreas comunes y el buen comportamiento dentro del conjunto.
8. Informar adecuada y oportunamente al Consejo de Administración o al Administrador la violación de las normas establecidas en los reglamentos con miras a prevenir y asegurar las condiciones de seguridad y tranquilidad del Conjunto.
9. Respetar el derecho a la paz, tranquilidad, descanso y sosiego de la comunidad. Evitando actos de perturbación que atenten contra la integridad física y moral de los residentes.
10. No permitir que en su unidad residencial privada ocurran daños o accidentes por negligencia que perjudiquen a sus vecinos.
11. Asistir a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria es un deber y un derecho de cada propietario, mediante citación realizada por la Administración.
12. Los propietarios se pueden hacer representar por otro residente, propietario o tercero mediante poder escrito dirigido a la Administración, el cual solo será válido para la reunión que lo motivó.
13. Ningún propietario puede representar más del 5% del total de la copropiedad o más de dos copropietarios.
14. La inasistencia del copropietario o su representante mediante poder, a las asambleas convocadas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, causará una sanción aprobada por la asamblea general de copropietarios, equivalente al 100% del valor de la cuota de administración plena vigente.

PROHIBICIONES

ARTICULO 10. Los Residentes Propietarios y Arrendatarios además de los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto tendrán las siguientes prohibiciones:

1. Propiciar y mantener dentro de las zonas comunes debates de tipo político, religioso.
2. Realizar reformas locativas los domingos y festivos o en horarios no autorizados. Así como también ingresar material de construcción domingos y festivos.
3. Ejecutar actos que perturben reiteradamente la tranquilidad de los demás propietarios o residentes.
4. El uso de pólvora detonante o explosiva dentro del conjunto.
5. Parquear vehículos sobre las vías del conjunto obstaculizando la circulación de personas y el tránsito vehicular.
6. Poner música con alto volumen y hasta altas horas de la noche, reiteradamente que perturben el sueño y el normal descanso de los residentes, de lo cual se dará aviso a la policía.
7. Hacer: excavaciones, perforaciones; modificaciones en los muros estructurales o ejecutar cualquier tipo de obra que afecte la solidez o estabilidad de las unidades residenciales del conjunto.
8. Colocar avisos en las ventanas exteriores que deterioren la estética del conjunto.
9. Colgar prendas para su secamiento o exhibición en puntos en los cuales estas sean visibles al exterior.
10. Sacar desechos o materiales sobrantes a las áreas comunes o al cuarto de basuras.
11. Manipular o realizar cualquier intervención en las diferentes cajas de los servicios públicos.
12. Manchar, rayar o deteriorar paredes de las casas, zonas comunes, destruir los jardines o arboles del lugar.

13. Sacudir alfombras, tapetes, o arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles por las ventanas de las casas.
14. El consumo de cigarrillo, sustancias psicoactivas o bebidas alcohólicas en las zonas de uso común.
15. No es permitido montar en bicicleta y jugar fútbol en los pasillos o senderos peatonales del Conjunto y en el parqueadero.
16. Transitar por el parqueadero, teniendo en cuenta la señalización y avisos que se encuentran instalados al ingreso del conjunto por parte de la administración, utilice los senderos peatonales para dirigirse a su unidad residencial, evite un accidente, no ponga en riesgo su vida e integridad.
17. Menores de edad deambulando por las zonas comunes, parque infantil, portería del Conjunto después de las 9:00 pm.
18. La instalación en las fachadas y cubiertas de antenas de televisión o antenas de comunicación móvil.
19. Dejar coches, bicicletas, triciclos, asadores, carros de mercado o cualquier otro objeto en las zonas comunes del Conjunto, dado que genera mal aspecto, es factor de riesgo y contribuye a la proliferación de roedores e insectos.
20. Sacar la moto prendida desde su unidad residencial e ingresarla prendida al Conjunto.
21. Bajar los tacos de la luz o alterar las cajas de los servicios públicos de las unidades residenciales.
22. Sacar la basura fuera de los horarios que no están permitidos.
23. Mandar la basura con menores de edad que por su peso la deben arrastrar ensuciando las zonas comunes del Conjunto.
24. Para los Locales comerciales llevar la basura al cuarto de basuras y dejarla en la calle.
- 25.- **PARÁGRAFO:** Para los locales comerciales se recomienda no sacar frente a sus locales estantes o exhibidores de mercancía que obstaculicen el tránsito peatonal, es cultura ciudadana.
26. Para los locales comerciales que no respeten el uso del suelo

y coloquen establecimiento de alto impacto (bares, discotecas, etc.), con el mismo procedimiento después del primer llamado de atención, con el tercer llamado de atención sobre la misma falta, se cargara una multa a su cuenta por valor de 10 cuotas de administración plena vigente.

CAPITULO III DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Constituyen obligaciones de carácter económico a cargo de los propietarios las siguientes:

ARTÍCULO 11.-La Asamblea General de Copropietarios fijará el valor de las cuotas mensuales de Administración con base al presupuesto de ingreso y gastos estimados para cada año.

ARTICULO 12.-Las cuotas ordinarias y extraordinarias deberán ser canceladas por los propietarios o inmobiliarias encargadas para dicho fin, tal como lo establece el Reglamento Interno del Conjunto **PORTAL DEL PINAR III.**

ARTICULO 13.-Cancelar oportunamente el valor de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración autorizadas por la Asamblea general de Copropietarios. Las cuotas ordinarias deben ser pagadas dentro de los (15) quince días primeros de cada mes, en tanto que las extraordinarias deben cubrirse en las fechas que determine la Asamblea general de copropietarios.

ARTICULO 14.-Acumuladas dos cuotas de administración sin cancelar, se procederá a realizar el primer llamado por escrito de cobro. La acumulación de tres cuotas de administración sin cancelar, dará lugar a la suspensión de algunos servicios de uso no esencial y al cobro prejudicial; debiéndose aclarar que los honorarios del abogado y costas estarán a cargo del deudor moroso, toda vez, que el propietario es el único responsable del cumplimiento en el pago de la cuota de administración. En caso de tener arrendatarios, el propietario deberá tomar las medidas preventivas necesarias a efectos de que su

responsabilidad se cumpla oportunamente.

CAPITULO IV DE LAS ZONAS COMUNES

ARTICULO 15.-Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación del Conjunto y los que permiten a todos y cada uno de los Usuarios el uso y goce de los bienes de dominio exclusivo o particular de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 el Reglamento de Propiedad Horizontal, este manual de convivencia y se deberán emplear de acuerdo al uso para el cual fueron destinados.

Entiéndase por Zonas Comunes del Conjunto además del área social: De las puertas para afuera de su casa, corredores, parqueaderos, pasillos peatonales y vehiculares, zonas verdes y jardines, portería, oficina de Administración, parque infantil, cuarto de basuras y muros de cerramiento.

ARTICULO 16.-Cada residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar, pasillos peatonales, fachadas, parqueadero, áreas verdes, jardines y parque infantil.

ARTICULO 17.-En las Zonas Comunes estará prohibida la ejecución de juegos y eventos de cualquier índole que perturben la tranquilidad y pongan en riesgo la integridad de las familias residenciadas, que impliquen potenciales riesgos para las personas que los ejecuten y/o acarreen daños a jardines, ventanales y zonas comunes.

ARTICULO 18.-No se permite la estadía de personas ajenas a la administración dentro del área de portería.

ARTICULO 19.-No se permite la circulación de motos cuando son utilizadas con fines recreativos o prácticas de enseñanza.

ARTICULO 20.-Se prohíbe:

1. La reparación de vehículos dentro del Conjunto.
2. El ingreso y el parqueo interno o externo de vehículos de más de 3.5 toneladas, debido a que el pavimento de las vías vehiculares y andenes fue construido para soportar condiciones de peso específica.
3. El tránsito de automotores, bicicletas y demás velocípedos a altas velocidades y las prácticas de enseñanza de conducción dentro del Conjunto.
4. La circulación de niños en patines, patinetas y ciclas por las zonas comunes.
5. Jugar fútbol o cualquier otro juego con balón. El conjunto no tiene un espacio delimitado para practicar este tipo de deporte.
6. La circulación por las zonas comunes de perros sueltos y sin el debido control de sus dueños.

CAPITULO V DE LAS ZONAS PRIVADAS

ARTÍCULO 21.-Uso de los Bienes de dominio exclusivo:

Cada propietario o tenedor usará los bienes de dominio exclusivo cumpliendo con las siguientes reglas:

- a. Es prohibido arrojar basuras a los bienes de los demás o a los bienes de uso común o acumularlos perjudicialmente. Tampoco se permite la acumulación de escombros sobre las zonas comunes. Las basuras sólo podrán ser colocadas en el cuarto de basuras, y los escombros solo podrán sacarse de su unidad residencial hasta que haya realizado la solicitud de recolección de escombros a CIUDAD LIMPIA, los hayan pesado y generado la orden, la cual debe presentar en portería.

- b. No pueden los propietarios ni los que a cualquier título ocuparen los bienes de dominio exclusivo realizar en ellos obras de ampliación o modificación que comprometan la seguridad y solidez de su estructura como tampoco cambiar, pintar o decorar con tonalidades diferentes a las existentes las puertas, ventanas y fachadas de las casas del conjunto, a menos que se trate de una reforma aprobada por la Asamblea general de Copropietarios y con el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.
- c. El Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado, prohíbe realizar reformas o colocar elementos que modifiquen la fachada sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios. En razón de lo anterior queda prohibida la entrada al Conjunto de materiales y personal para tal fin, sin que el propietario haya cumplido con lo establecido y especifique claramente las características específicas de la reforma por escrito.
- d. Cuando se trate de visitantes interesados en tomar en arriendo o adquirir alguna de las viviendas del Conjunto, deberán estar acompañados del propietario o de su representante debidamente autorizado por escrito ante la Administración.
- e. El acceso al Conjunto de obreros que vayan a ejecutar trabajos en áreas privadas deberá ser controlados mediante listado que entregará el Propietario o Residente a la Administración detallando nombres y números de documentos. El horario autorizado para este tipo de trabajos es de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 7:00 a.m. a 1:00 p.m.

ARTICULO 22.-Las personas que celebren veladas o reuniones sociales en horas nocturnas deberán cuidar su comportamiento, ser moderados en el tono de sus conversaciones y en el volumen de sus radios o equipos musicales, en grado tal que no perturben la tranquilidad y el descanso de sus vecinos.

ARTICULO 23.-En caso de ausencias prolongadas de la residencia. El Residente deberá informar oportunamente a la Administración y/o al Vigilante para que se adopten medidas especiales de seguridad y vigilancia, como recomendación al momento de salir de su residencia cerciórese que puertas y ventanas queden bien seguras y los registros del gas y del agua bien cerrados.

Si a bien lo desea el Residente podrá dejar registrado un nombre y/o un número telefónico a donde reportar novedades en su ausencia.

CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD E HIGIENE

ARTICULO 24.-Al vender o arrendar la casa no podrá el Propietario conceder el uso de la unidad a personas de mala conducta o para fines diferentes de los autorizados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, (**USO RESIDENCIAL**). Debe comunicarse a la administración por medio de una carta informando los datos de los nuevos residentes la venta y/o arrendamiento del inmueble para permitir el ingreso al conjunto de los nuevos Propietarios y/o Arrendatarios.

ARTICULO 25.-El personal que ingrese al conjunto a efectuar trabajos dentro de las unidades privadas debe ser autorizado por el Propietario quien se hará responsable por cualquier tipo de desorden o daño generado por los obreros a las zonas comunes del Conjunto. Dicho personal en el momento de hacer su ingreso deberá dejar un documento de identificación en portería.

ARTICULO 26.-Las basuras deberán ser depositadas en bolsas plásticas cuidadosamente cerradas para evitar el deterioro y malos olores al ser trasladadas al cuarto de basuras.

ARTICULO 27. Las basuras deberán ser clasificadas en su unidad residencial de acuerdo al tipo de residuos orgánicos e inorgánicos con el fin de adquirir como ciudadano la cultura del reciclaje, contribuir con los programas de basura cero y cumplir con la normatividad legal.

CAPITULO VII

REGLAMENTO DE PARQUEADEROS REGLAMENTO PARA EL USO Y DISFRUTE DE LOS PARQUEADEROS COMUNALES DE USO EXCLUSIVO DEL CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III.

La administración del Conjunto tiene el manejo de los parqueaderos los cuales son comunales y estarán sujetos a las siguientes reglas que consagran los derechos y obligaciones de los usuarios:

EL CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III En uso de las facultades legales, y acudiendo a la Ley 675 del 2001 **ARTÍCULO 3º.** *Bienes comunes:* Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso (Cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece en comunidad a varias personas en común sin división entre los mismos) a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

CONSIDERANDO

Que Los Parqueaderos de que dispone el conjunto son de carácter comunal. Con esto se entiende, que no existe ningún tipo de propiedad sobre uno o más espacios de la zona de parqueaderos. Que existe la

necesidad de propiciar el buen uso de los parqueaderos, por parte de los residentes del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III** y disponiendo de 22 parqueaderos comunales.

RESUELVE

- **CONDICIONES Y MANEJO DEL PARQUEADERO:** El horario del servicio de parqueadero será de veinticuatro (24) horas continuas.

1. La velocidad máxima de los vehículos debe ser 5 Km. por hora, con el fin de mantener la integridad física de los residentes y de las mascotas; se prohíbe y se considera falta grave, el ingresar o salir del parqueadero a velocidades que impliquen riesgo para los mismos.
2. El servicio de parqueadero se prestará dando prioridad a los propietarios residentes y en segundo lugar a los arrendatarios, siempre y cuando la capacidad de los parqueaderos así lo permita.
3. Todo propietario tiene derecho a un cupo, (Una placa por unidad residencial), siempre y cuando haya disponibilidad, cumpla con los requisitos exigidos y lo solicite por escrito a la Administración.
4. **REGISTRO:** Todos los vehículos y motos deben ser registrados ante la Administración, informar el cambio de vehículo, también comunicar por escrito que no se hará uso del parqueadero con 10 (diez) días de antelación para que éste sea asignado a otro propietario, en caso de no informar, se perderá el uso del cupo automáticamente al final del mes causado.

5. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o desconocimiento de las normas de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente registrado y autorizado.

REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LOS CUPOS:

- Formato de la administración para solicitud de cupo.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Paz y salvo de la Administración.
- Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
- Fotocopia de la licencia de conducción.
- Ser propietario o residente del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III.**
- Haber cumplido con las normas de convivencia dentro del Conjunto.
- Fotocopia del contrato de Arrendamiento (en caso de ser inquilino)
- **CONTROL DE LOS VEHÍCULOS:**

Todo vehículo o motocicleta registrado ante la Administración deberá portar la ficha para ingreso y salida, para lograr una rápida identificación y revisión por parte del Vigilante de turno, ningún vehículo o motocicleta podrá entrar o salir sin la respectiva ficha de identificación, la ficha se entrega a la entrada y se retira a la salida, además de las fichas, se permitirá solo el ingreso de vehículos y motos cuyo registro de placa se encuentre en el listado de la portería autorizado por la administración.

6. **PARAGRAFO:** En caso de pérdida de la ficha el usuario del parqueadero, deberá cancelar el valor de la misma el cual es de \$10.000 pesos mcte.

7. Se debe permitir la requisa de los vehículos que ingresen o salgan del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III.**

• PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS:

8. Se prohíbe el parqueo e ingreso de vehículos de más de una (1) tonelada de peso.
9. Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.
10. **Los usuarios del parqueadero no podrán cancelar por adelantado cuotas de parqueadero.**
11. Queda terminantemente prohibido a los usuarios, ceder los derechos de parqueadero a terceros. por cualquier concepto, toda vez que los parqueaderos son comunales, en caso que el parqueadero quede desocupado por un tiempo determinado no podrá ser cedido a otro copropietario, quedara bajo el manejo de la administración.
12. Queda prohibido a todos los usuarios de los parqueaderos, la reparación, lavado, limpieza, pintura, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes. dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III.**
13. Los residentes del conjunto deberán abstenerse de depositar en las áreas exclusivamente para parqueaderos muebles, envases y objetos ajenos al fin para el cual fueron creados.

14. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
15. Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo así se pague por el servicio. El parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el Propietario dispondrá de quince (15) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.
16. Se Prohíbe a los niños y adolescentes montar patines, patineta bicicleta y jugar futbol en la zonas de parqueadero.
17. La administración se abstendrán de prestar el servicio de parqueadero al residente que no se encuentre al día en los pagos de administración por todo concepto, cuotas extraordinarias, cuotas de parqueadero, multas, etc.
18. La administración, el consejo de administración, y la vigilancia del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**, no se responsabiliza por pérdida de objetos tales como Maletas, portátiles, carteras, documentos, dineros, radios extraíbles, herramientas y otros, dejados en el interior de los vehículos.
19. El propietario del vehículo deberá informar cualquier anomalía que presente su vehículo, una vez constate el hecho, antes de retirarlo o moverlo del lugar de parqueo, dando parte al vigilante inmediatamente, haciendo la anotación señalando hora,

fecha, y descripción de la novedad en el libro de Minuta de Parqueaderos y comunicando por escrito el hecho a la administración.

20. **PARÁGRAFO:** Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue parqueado, sin el diligenciamiento total de los requisitos exigidos para su reclamación, no dará lugar a atender dicha situación.
21. Se permitirá el ingreso al conjunto, de los vehículos de las empresas de servicios públicos únicamente cuando vengan en ejercicio de sus funciones y que los empleados sean previamente identificados. El ingreso de taxis al conjunto queda condicionado al buen comportamiento del gremio y a la confirmación del residente solicitante a la portería. Para contar con algunos elementos de seguridad, a todo taxi que le sea permitido ingresar al Conjunto le será registrado por parte del vigilante la empresa a la cual pertenece, la placa, hora de ingreso y la casa a la cual se dirige.
22. Se permite el ingreso de taxis para recoger y dejar personas con limitaciones físicas, adultos mayores, residentes con mercado, personas con bebés y en delicado estado de salud, siempre y cuando se informe de manera clara y cortés al vigilante de turno; dicho ingreso no requiere la autorización de la administración.
23. **PARÁGRAFO:** En las mismas condiciones se permite el ingreso de Vehículos de Emergencia, ambulancias, bomberos, carros de oxígeno, vehículos militares y de la fuerza pública en caso necesario.

24. Parqueadero para visitantes no hay.
25. **CAUSALES POR LAS CUALES SE PIERDE EL DERECHO A LOS PARQUEADEROS:**
- No utilización del parqueadero sin causa justa durante treinta (30) días.
 - Abandono del vehículo en el parqueadero superior a treinta (30) días.
 - Incumplimiento del pago de cuotas de administración y de parqueadero (desde el primer mes).
 - Todo incumplimiento al reglamento por parte de los usuarios, dará lugar a sanciones, como suspensión del servicio de parqueo de sesenta (60) a ciento veinte (120) días calendario.
26. **PARÁGRAFO:** Se considera falta grave, el insultar, agredir, agraviar de palabra o hecho, a las personas que por naturaleza de sus funciones Administrativas deban velar por el cumplimiento de este reglamento; Administrador, Personal administrativo, Integrantes del consejo, Portero y Vigilante; el infractor será suspendido del servicio de parqueo por sesenta (60) días la primera vez y un (1) año la segunda, y la tercera vez perdiendo el cupo indefinidamente.
27. Esta infracción también será aplicada cuando esta falta grave se ocasione entre propietarios y/o residentes.
28. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo, presentación y mantenimiento de las zonas comunes de parqueo.

CAPITULO VIII**ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**

ARTICULO 28.- Sin excepción todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto en cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración.

ARTICULO 29.- Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y solicitar un paz y salvo.

ARTICULO 30.- La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a sábados. Los domingos y festivos con previa autorización de la Administración en horario de 8:00 AM a 12:00 M.

ARTICULO 31.- Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.

ARTICULO 32.- En caso de que el inmueble se encuentre arrendado, es el propietario quien debe informar y solicitar la autorización por escrito a la Administración, cumpliendo todos los requisitos.

ARTICULO 33.- Toda autorización debe ser requerida y tramitada ante la Administración en los horarios de atención establecidos por el Administrador.

CAPITULO IX DE LOS ARRENDATARIOS

ARTICULO 34. Todo propietario o residente que ingrese a habitar una casa debe diligenciar el formato de ACTUALIZACION DE DATOS DE PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.

ARTICULO 35. Cada propietario que venda o arriende su casa, presentará por escrito con registro de nombres y documentos a la Administración los nuevos propietarios o inquilinos.

ARTICULO 36. Cada propietario que arriende su casa está obligado a entregar al inquilino el *Manual de Convivencia y Reglamento Interno del CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III*, quienes a la vez están obligados a cumplir las normas.

ARTICULO 37. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso de vivienda familiar.

CAPITULO X DE TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO 38. De conformidad con la ley 746 de julio de 2002 y su decreto reglamentario y el acuerdo 36 de 1999 del Consejo de Bogotá D.C la tenencia de animales en el **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**, se reglamenta y cualquier mascota que pertenezca al conjunto debe cumplir con todas las condiciones higiénicas de tenencia exigidas por las autoridades sanitarias.

ARTICULO 39. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Distrital de Policía. La falta de

higiene correspondiente a los excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la Administración. En caso de reincidencia se sujetara a las acciones legales y de Policía pertinentes.

PARÁGRAFO. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte se comprometen a llevar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ARTICULO 40. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes y visitantes.

ARTICULO 41. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ARTICULO 42. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las condiciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ARTICULO 43. Las mascotas no podrán ser dejadas en las zonas comunes solas bajo ninguna circunstancia, al sacarlos de su unidad

residencial debe hacerlo con su correa, para tener el control total sobre animal.

ARTICULO 44. – En caso de ejemplares de las razas American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, presa canario, rottweiler y tosa japonés; deberán portar además de trailla y bozal su permiso expedido por la Alcaldía local y tener una póliza de responsabilidad civil que cubra eventuales daños a personas, cosas o animales la cual debe ser registrada en la oficina de Administración del Conjunto.

PARÁGRAFO. En todo caso la tenencia de mascotas se regulará de acuerdo a lo ordenado en la Ley 746 de 2002, el Nuevo Código Nacional de Policía y el cobro de una multa al propietario de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea de copropietarios.

CAPITULO XI DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS

ARTICULO 45. El Interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de (3) días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTICULO 46. El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 a.m., a 5:00 p.m., de Lunes a Viernes y de 8:00 a.m., a 1:00 p.m los Sábados, no las podrán hacer los Domingos y Festivos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para realizar obras locativas se requiere una comunicación escrita a la Administración informado la clase de Obra, duración de las mismas y datos personales de los obreros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los desperdicios de la Obra deberán recogerse en bolsas y sacarse cuando ya van hacer recogidos por el carro autorizado, haciendo primero la solicitud a la entidad recolectora de escombros: CIUDAD LIMPIA sacando los escombros para que sean pesados por dicha entidad, cuyo valor será cobrado en la factura de servicios del residente, no utilizando para tal efecto el cuarto de basuras.

PARÁGRAFO TERCERO. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza.

CAPITULO XII DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Este estará constituido por un número impar de tres o más personas elegidas por la Asamblea General de Copropietarios, elección que será por periodos de un (1) año, aunque son miembros de libre nombramiento y remoción, por tal motivo si después de la elección de este comité por parte de la Asamblea, sus integrantes se retiran o no cumplen sus funciones, el consejo de administración podrá elegir un nuevo comité de convivencia.

Pueden ser propietarios, pero también podría ser un residente en calidad de arrendatario.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

De acuerdo al conducto regular son el primer ente encargado en todos los casos que afecten la sana convivencia de la copropiedad, al cual debe acudir el residente afectado.

FUNCIONES:

1. Desarrollar programas internos de acuerdos.
2. Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí.
3. Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos y conciliación, los cuales deberán quedar por escrito ser firmados por las partes y objeto de cumplimiento.
4. Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General, la Administración o el Consejo de Administración.

NOTA: Para todo tipo de reclamación, quejas, solicitud de trasteos y demás están dispuestos unos formatos en portería para que sean diligenciados por el residente.

CAPITULO XIII SOBRE LAS SANCIONES

El incumplimiento a las normas del presente *Manual de Convivencia y el Reglamento Interno* del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**, establecerá las siguientes sanciones y procedimiento con el **DEBIDO PROCESO:**

1. Un llamado de atención por escrito.
2. Segundo llamado de atención por escrito.

3. Con el Tercer llamado de atención sobre la misma falta se cargara una multa a su cuenta por valor de 3 cuotas de administración plena vigente.
4. Para los locales comerciales que no respeten el uso del suelo y coloquen establecimientos de alto impacto (bares, discotecas, etc.), con el mismo procedimiento después del primer llamado de atención, con el tercer llamado de atención sobre la misma falta, se cargara una multa a su cuenta por valor de 10 cuotas de administración plena vigente.

En el caso de presentarse una o más quejas de la misma índole sobre una sola persona o dirigidas a una misma unidad residencial, no serán tomadas en cuenta como casos por aparte sino que se les dará la atención pertinente dado que el número de afectados es mayor y demuestra un comportamiento repetitivo de la situación.

Las cartas y /o actas realizadas serán llevadas a un archivo permanente del conjunto, para así contar con un seguimiento e historial y proceder a tomar mayores acciones por parte de él o los residentes afectados junto con la administración, consejo de administración y comité de convivencia y de ser necesario recurrir a otras instancias como la policía nacional y/o la entidad competente del caso.

CAPITULO XIV

NUEVO CÓDIGO DE POLICÍA APLICADO AL MANUAL DEL CONVIVENCIA DEL CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III

CONTROL AL RUIDO:

Las autoridades de policía podrán desactivar temporalmente la fuente de ruidos o sonidos que afecten la tranquilidad de las personas o su entorno, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo. La multa que tendría que pagar el infractor será de aproximadamente \$184.000

LE PUEDE SALIR CARO SI NO RECOJE EL EXCREMENTO DE SU PERRO:

Otra de las multas importantes es contra las personas que no recojan el excremento de sus mascotas, o que saquen a sus perros sin collar, lazo ni bozal. Recibirá medidas correctivas quien abandone un animal a su suerte; quien lo prive de aire, la luz, alimento, espacio suficiente y demás condiciones que necesita para vivir. El código establece la creación de un censo de caninos “especialmente peligrosos”, que será manejado por las alcaldías y en el que se tiene que consignar el nombre, la identificación, lugar de ubicación del propietario, descripciones del ejemplar para que sea identificado y el lugar de residencia del perro, y añadir algunos documentos. Y permite que en conjuntos residenciales se prohíba la pertenencia de estos animales.

- La multa por no ponerle collar o bozal a los perros de raza considerados potencialmente peligrosos es de \$ 160.000.
- La multa para quienes no recogen el excremento de sus mascotas es de \$82.000
- Para quienes no separen correctamente los residuos en la basura la multa es de \$328.000

En todo caso, este manual de convivencia tendrá como anexo todas las disposiciones del Nuevo Código Nacional de Policía y convivencia (30 de Enero de 2017), cualquier hecho que se presente y no sea posible solucionarlo de acuerdo al manual, será resuelto por las autoridades competentes. La administración y cualquier ciudadano residente o no, está en la obligación de informar a la autoridad cualquier hecho que constituya delito.

CAPITULO XV

VIGENCIA Y APROBACIÓN

ARTICULO 47 -Este reglamento adiciona y complementa el reglamento de propiedad horizontal que actualmente rige al Conjunto PORTAL DEL PINAR III.

ARTICULO 48 -El presente reglamento una vez adoptado conforme a los requisitos legales y estatutarios empezara a regir a partir del día hábil siguiente a la fecha de aprobación en la sesión de la asamblea general ordinaria del año 2017, del **CONJUNTO PORTAL DEL PINAR III**, ubicado en la Cra. 87D No 42ª – 20 sur. Este Manual hace parte integral del acta de asamblea del 18 de Marzo de 2017.

“Porque el bien particular no prima sobre el bien general”



DISEÑO, DIAGRAMACION E IMPRESION

YAJOO PUBLICACIONES

Tel.: 310 771 7218 - 283 8475

yajoo328@hotmail.com

