

134



**CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA SUPERMANZANA 6  
BOCHICA III PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT. 830.074.922-4**

## **Manual de convivencia**

Este manual de convivencia ha sido diseñado y elaborado según los principios del respeto a la dignidad humana, a la función social. Ecológica, la propiedad, la convivencia pacífica, la solidaridad y el sentido de pertenencia.

Los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial de la Supermanzana 6 Bochica III Propiedad Horizontal, deben inspirar sus actuaciones en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

La invitación es a trabajar por una cultura de sana convivencia y bienestar, disfrutando de las personas y el entorno que tenemos, respetando el desarrollo de la libre iniciativa privada, pero dentro de los límites del bien común.



### CONTENIDO

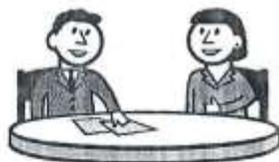
	CAPITULO I	OBJETIVOS	3
	CAPITULO II	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	3
	CAPITULO III	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	4
	CAPITULO IV	PROHIBICIONES A PROPIETARIOS Y RESIDENTES	5
	CAPITULO V	SANCIONES PECUNIARIAS Y NO PECUNIARIAS	
	CAPITULO VI	DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	7
	CAPITULO VII	FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR	8
	CAPITULO VIII	DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	8
	CAPITULO IX	DE LOS VIGILANTES	8
	CAPITULO X	USO DEL ÁREA PRIVADA	9
	CAPITULO XI	DEFINICIÓN Y USO DE ÁREAS COMUNES	9
	CAPITULO XII	DE ASEO Y ORNATO	10
	CAPITULO XIII	USO DE LAS ZONAS SOCIALES	10
	CAPITULO XIV	ANIMALES DOMÉSTICOS	12
	CAPITULO XV	ZONAS COMUNES DE PARQUEO	14
	CAPITULO XVI	BICICLETAS	14
	CAPITULO XVII	SEGURIDAD	15
	CAPITULO XVIII	TRASTEOS Y MUDANZAS	16
	CAPITULO XIX	SERVICIOS TÉCNICOS SOCIALES	16
	CAPITULO XX	DISPOSICIONES LEGALES	16

CAPITULO I  
OBJETIVOS

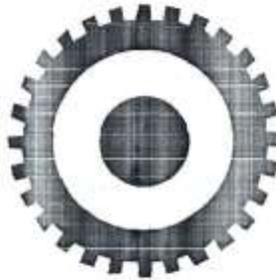
136



- a. Expedir una normativa interna, orientada a mantener las mejores relaciones interpersonales de convivencia y vecindad; entre propietarios, residentes, personal de servicio y vigilancia del conjunto.
- b. Presentar alternativas de solución y mecanismos alternos que legitimen el tratamiento democrático y pedagógico a las diferentes situaciones, relaciones, diferencias y conflictos que se presenten en el diario vivir entre los residentes del conjunto.
- c. Dar a conocer las normas, responsabilidades, obligaciones y aspectos relacionados con el diario vivir en armonía dentro de nuestro conjunto.
- d. En el evento de existir una controversia o conflicto entre los propietarios residentes del conjunto o entre ellos y el Administrador, el consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control del Conjunto Residencial de la Supermanzana 6 Bochica III Propiedad Horizontal cualquiera de ellos solicitarán al Administrador que convoque al comité de convivencia a dicha reunión a donde deben ser citadas las partes en conflicto quienes serán escuchadas buscando mecanismos alternos para la solución de conflictos estrechando las relaciones de vecindad y fraternidad.



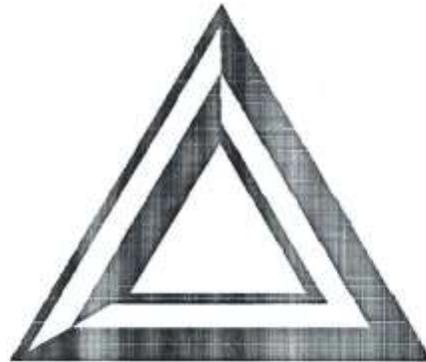
**CAPÍTULO II**  
**DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES**



- a. Ejercer su derecho sobre las áreas de propiedad privada, en forma tal que con su ejercicio no afecte el derecho ajeno, la paz, el sosiego y el descanso de los demás miembros de la comunidad.
- b. Utilizar las áreas de propiedad común, con observancia de las limitaciones que les impone el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
- c. Disfrutar de una sana convivencia, respetuosa de los derechos humanos y el apoyo a iniciativas de diálogo, cuidado, concentración y fraternidad al interior del Conjunto.
- d. Los derechos derivados del Reglamento de Propiedad Horizontal.



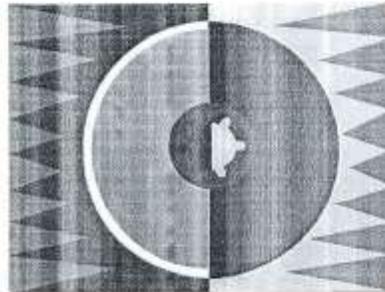
**CAPITULO III  
OBLIGACIONES DE LOS  
PROPIETARIOS Y RESIDENTES**



- a.** Pagar a tiempo las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, así como cancelar los intereses moratorios si se causaren.
- b.** Asistir puntualmente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.
- c.** Al suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce del apartamento, pactar expresamente que el inquilino y ocupante conoce y se obliga a respetar y cumplir este Manual, entregándole copia del mismo, así como el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.
- d.** Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta por la culpa más leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
- e.** Responder solidariamente ante la copropiedad y/o ante terceros por los daños y perjuicios que ocasionen a los bienes de uso común, privado o particular los arrendatarios, usufructuarios o visitantes de su apartamento o estacionamiento.

- f. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su apartamento, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular.
  
- g. Mantener en buen estado de funcionamiento los aparatos eléctricos, electrónicos, a gas, desagües, llaves y tuberías de su apartamento.
- h. Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los residentes, cumplir el reglamento del espíritu de colaboración.
- i. Contribuir a la seguridad, respetando y cumpliendo las normas de control estipuladas por la Administración, en concordancia con las personas o entidades con quienes se contrate la vigilancia.
- j. Presentar por escrito en forma respetuosa a la Administración, las quejas o solicitudes que no sean de inmediata solución o que por reglamento corresponda resolver al consejo de Administración o cualquier otro órgano de gobierno.
- k. Comunicar de inmediato a la Administración y/o a los vigilantes verbalmente y por escrito, sobre el daño o peligro de cualquier elemento o área de uso común, tales como: transformadores, bombillos, cables, cajas, asientos, mesas, tuberías, tanques, puertas, motobombas, muros y demás...
- l. Cumplir los parámetros establecidos por el DAMA para la tenencia de animales en sitios públicos, así como responsabilizarse de sus desechos y seguridad según el código de policía de Bogotá, (ver capítulo XIV).
- m. Respetar el descanso y tranquilidad de los demás residentes.
- n. Hacerse responsable de las infracciones cometidas por el personal a su servicio (obreros, empleados y otros).
- o. Mantener un trato cordial usando un lenguaje adecuado, evitando agresiones verbales y físicas a otros residentes, o personal que labora para el conjunto.
- p. Las tiendas deben cerrar máximo a las 10:00 PM.

#### CAPITULO IV PROHIBICIONES A PROPIETARIOS Y RESIDENTES



**PARAGRAFO:** El consejo de administración tendrá la facultad de catalogar actividades como las descritas en este capítulo, y de solicitar la imposición de las sanciones legales por incumplimiento de este Manual.

- a. Enajenar o conceder el uso de su propiedad para fines distintos del residencial, o celebrar contratos con personas de notoria mala conducta.
- b. Destinar su apartamento para fines contrarios a la moral, a las buenas costumbres o actos prohibidos por las leyes o las autoridades.
- c. Realizar obras que afecten o comprometan la seguridad o solidez de las estructuras del conjunto, sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos, y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de los apartamentos, afecta la presentación del conjunto o el derecho de los demás.
- d. Producir ruidos, molestias o actos que perturben la tranquilidad o afecten la salud pública.
- e. Colocar avisos o letreros en las fachadas o en las ventanas de los apartamentos. En caso de colocar un aviso en las zonas comunes, la administración establece normas para su fijación, (una sección en la cartelera) acorde con las disposiciones distritales sobre la materia. Todos

los propietarios deberán cumplirlas con el fin de conservar el orden y estética del conjunto.

- f. Esta prohibido entrar por las ventanas a no ser por urgencia del propietario a no tener las llaves del correspondiente apartamento necesite hacer uso de esta clase de entrada.
- g. Introducir o mantener, aun bajo el pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias mohosas corrosivas, inflamables, explosivas, antihigiénicas y demás que representen un peligro para la integridad o salud de los habitantes del conjunto o para las construcciones que los conforman. Queda terminantemente prohibido el uso de estufas y lámparas de petróleo, gasolina, keroseno o sustancias similares.
- h. Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar los apartamentos a usos fabriles o industriales, instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia y similares en los apartamentos.
- i. Elevar nuevos pisos, recargar la estructura de las torres con nuevas construcciones, hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de los apartamentos. Hacer excavaciones, sótanos o algún trabajo que afecte la solidez de los cimientos.
- j. Alterar los apartamentos, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente, las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la firma constructora.
- k. Dividir físicamente un apartamento en dos más unidades de vivienda.
- l. Sacudir tapetes, bolsas de aspiradoras, cortinas, arrojar agua comida o basura por las ventanas de los apartamentos. Igualmente utilizar las ventanas o sus marcos para sacar ropas, tapetes, traperos, o cualquier otro. Colocar materas u otros elementos en las ventanas de los apartamentos o en las áreas comunes.
- m. Colocar ropa, tapetes, colchas, etc., en las barandas de los interiores.
- n. Arrojar telas, químicos, materiales duros o insolubles, tierra, cemento y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir o deteriorar las cañerías.
- o. Instalar antenas de radio, radioaficionado o radar toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.

- p. Obstruir las zonas comunes, de circulación de peatones (con bicicletas, trasteos y otros) en exteriores (parqueaderos, andenes y demás áreas), de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a personas y vehículos, asimismo usar estos sitios como lugares de reunión, o destinarlos a cualquier otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos. No se permite usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas.
- q. Usar las circulaciones de las zonas de parqueadero como lugar de juegos infantiles, o para actividades similares.
- r. Subir al techo de los interiores.

**PARÁGRAFO:** A los contratistas, obreros y personal que por motivos de trabajo deban subir a los techos se les exigirá carné de **EPS. Y ARP** vigentes.

- s. Utilizar las zonas comunes para hacer trabajos privados de los residentes. Así como tampoco es permitido utilizar personal de vigilancia y aseo para trabajos privados.
- t. Dar mal trato al personal de aseo, vigilancia o mantenimiento. En caso de reclamos o quejas harán directamente y por escrito a la administración.
- u. La utilización de los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
- v. Fumar en las escaleras o áreas comunes cerradas.
- w. Dejar desperdicios de cualquier tipo en las áreas comunes.
- x. Ingresar a la portería, así como tomar directamente la correspondencia de los casilleros, esta zona es de uso exclusivo de los vigilantes.
- y. Hacer puentes de comunicación con otros residentes utilizando el sistema de citofonía.
- z. El ingreso de proveedores dentro de las áreas comunes.
- aa. Gritar o chiflar desde las ventanas o viceversa a personas que estén fuera o dentro de los interiores.
- bb. Reparar, lavar automóviles, hacer pruebas de potencia de motor o escapes.
- cc. Usar bocinas y pitos. Equipos de sonido a un volumen alto.
- dd. Desprender avisos de cartera o cualquier otra comunicación fijados por la administración en las áreas comunes.
- ee. Pitar al llegar o salir del conjunto en automóvil.
- ff. Utilizar electrodomésticos ruidosos (lavadoras, aspiradoras, licuadoras) a altas horas de la noche o de la madrugada.

## CAPÍTULO V SANCIONES PECUNIARIAS Y NO PECUNIARIAS



Se considera como falta que amerita sanción cualquier trasgresión a las normas estipuladas en el Manual de Convivencia. El consejo de Administración del conjunto autoriza al Administrador para promover las acciones civiles con el fin de recaudar las multas y/o cuotas que los propietarios se encuentren en mora de pagar.

Para la imposición de las sanciones se valorará la intencionalidad del acto, imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes.

Se atenderán criterios de proporcionalidad y gravedad respetando lo contemplado en este Manual de Convivencia.

**a. SANCIONES NO PECUNARIAS:**

Al criterio del consejo de Administración y/o del Administrador se aplicarán las siguientes:

- Amonestación verbal
- Amonestación escrita

**b. SANCIONES PECUNARIAS:**

- El incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias de administración dará lugar al cobro de intereses moratorios del 2% mensual del valor de la cuota de Administración vigente.
- La no asistencia a la asamblea general de propietarios será multada por un valor equivalente a un mes de administración.

Contra las decisiones en las cuales se impongan sanciones se podrá interponer recurso de reposición, de manera escrita y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

**CAPÍTULO VI  
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**



- a. Son funciones además de las contempladas en el artículo 55 de la ley 675 de 2001 de propiedad Horizontal, las siguientes:
- b. Autorizar sanciones a los propietarios, tenedores o terceros por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- c. Velar por el incumplimiento del presente manual de convivencia y el de propiedad Horizontal.
- d. Colaborar al administrador en todo lo que este requiera.

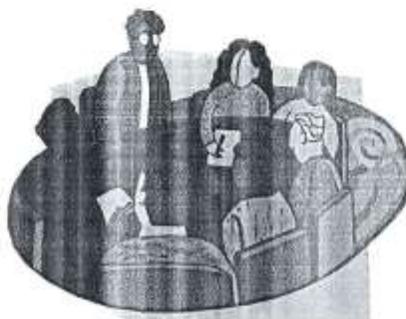
## CAPÍTULO VII FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR



Las contempladas en la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal. A continuación se transcriben dos (2) de los numerales del artículo 51 funciones del Administrador, que tienen directa relación con este Manual.

- a. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios y su edificio o conjunto iniciado oportunamente del cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- b. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas esta ley, en el reglamento de propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que haya sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso una vez se encuentren ejecutoriadas.

## CAPÍTULO VIII DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA



Tiene como finalidad velar por las relaciones armoniosas y solidarias de los residentes, la participación en el comité de convivencia es adhonorem.

### **FUNCIONES DEL COMITÉ**

- Velar por el cumplimiento del manual de convivencia
- Ofrecer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las personas en conflicto.
- Colaborar con la administración en la programación de festividades especiales, en actividades de recreación, bienestar y buena vecindad.
- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II el título XXVIII del código de procedimiento civil, en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen.

## CAPITULO XI DE LOS VIGILANTES



Son funciones de los vigilantes del conjunto además de las conocidas por cada uno de acuerdo con su experiencia y capacitación y normas de la compañía contratada, las siguientes:

- a. Cuidar las zonas y elementos de propiedad común.
- b. Atender la portería y los citófonos del conjunto impidiendo que entren personas a los apartamentos sin la correspondiente autorización de sus residentes.
- c. Informar a las autoridades de policía, bomberos, defensa civil, cruz roja, Secretaría de salud y pedir su intervención cuando dentro del conjunto se presenten riñas, escándalos domésticos, delitos contra la propiedad o cualquier otro tipo de emergencia que amerite la intervención de estos organismos; adicionalmente informar a sus superiores.
- d. No permitir la salida del conjunto a niños menores de diez (10) años solos, sin la previa autorización escrita de sus padres, dejando constancia en la minuta.
- e. No permitir el ingreso de visitantes autorizados por menores de 18 años a los apartamentos.
- f. No permitir la utilización del citófono para conversaciones que interfieran con su uso específico de anunciar visitantes y transmitir mensajes.
- g. Cumplir cabalmente con las funciones asignadas por la empresa de seguridad para su puesto de trabajo, Dentro de las directrices del presente manual.

149,

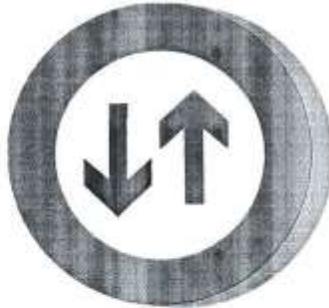
## CAPÍTULO X USO DEL ÁREA PRIVADA



- a. Cuando un propietario desee hacer reparaciones o reformas en su apartamento, debe consultar los planos estructurales del edificio e informar por escrito a la Administración con copia al Consejo, el topo de obra, duración de la misma, nombre de los trabajadores autorizados a ingresar, especificar los materiales de construcción a utilizar, garantizando así la seguridad de los moradores. Si las mejoras o reformas al apartamento comprometen la estructura del mismo, o en cualquier caso en que la ley exija licencia de construcción o reforma expedida por la Curaduría Urbana, el propietario deberá adjuntar copia de este documento.
- b. Las horas para cualquier trabajo que perturbe la tranquilidad de los vecinos en el apartamento será de lunes a viernes 8:00 a.m. a 6:00 p.m. y los días sábados de 8:00a.m. a 12:00 meridiano. Los domingos y festivos no está permitido hacer ningún tipo de trabajo locativo.
- c. Los materiales y escombros no podrán obstruir escaleras, corredores, ni ser dejados en las zonas comunes, no deberán ser arrojados al cuarto de basuras; el residente que adelanta la obra debe responsabilizarse de su retiro.
- d. Cumplir el reglamento del inmueble en los casos de copropiedad y cuando la vivienda sea arrendada o cedida; en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación el uso, el orden interno de las áreas comunes y el pago de las cuotas de administración.

- e. Ninguna persona está autorizada a entrar por las ventanas a los apartamentos bajo ningún motivo.
- f. No cambiar el uso original de los parqueaderos y mantenerlos en correcto estado de orden y aseo evitando las fugas de aceite y gasolina que dañan el suelo.

## CAPÍTULO XI DEFINICIÓN Y USO DE ÁREAS COMUNES



Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del conjunto Residencial Supermanzana 6 Bochica II) Propiedad Horizontal, los necesarios para su existencia, seguridad, salubridad, conservación y los que permitan a todos los propietarios el uso y goce de su unidad privada (portería, vías de acceso a parqueaderos, salones comunales, antejardines, zonas verdes, corredores, escaleras, descansos, entre otros).

- a. Los copropietarios o quienes lo representen en sus derechos o los sustituyan, están obligados a velar por la integridad y la conservación de los Bienes Comunes con el máximo de diligencia.
- b. Se prohíbe el ingreso, distribución y consumo de drogas dentro de las áreas comunes a cualquier hora del día o de la noche.

Los infractores serán denunciados ante las autoridades competentes.

- c. No utilizar bicicletas dentro del conjunto, ya que su uso destruye los prados y pone en peligro la integridad física de sus usuarios y de los demás.
- d. El área de juegos infantiles es para uso exclusivo de niños pequeños, y no para actividades deportivas (balón pie, béisbol, tenis) no está permitido el uso de los juegos infantiles a niños mayores de doce (12) años.
- e. Utilizar únicamente los caminos peatonales par transitar hacia los interiores.

## CAPÍTULO XII DE ASEO Y ORNATO



Para conservar la buena presentación y salubridad dentro del Conjunto, es necesario que los residentes y empleados cooperen para que se mantenga en óptimas condiciones:

- a. No arrojar basuras, colillas, botellas, papeles, vasos desechables o desperdicios en las áreas comunes.
- b. No arrojar objeto alguno, tal como cáscaras, comida, desperdicios, papeles, pelos de perro y elementos extraños desde las ventanas, balcones y zonas comunes, inclusive hacia el exterior del conjunto.

Los copropietarios o tenedores a cualquier título deberán someterse a las normas sobre evacuación de basuras y campañas de reciclaje llevadas a cabo en el Conjunto.

- c. Dar instrucciones precisas a los trabajadores transitorios y al personal de servicio doméstico para que acaten las normas de convivencia del conjunto, tomando en cuenta el manejo de basuras, no arrojar agua, mugre o polvo hacia el exterior del apartamento.
- d. Clasificar y empacar las basuras en bolsas resistentes, debidamente cerradas y depositarlas adecuadamente en el cuarto de basuras en las canecas destinadas para tal uso según los planes de reciclaje implementados.

### CAPÍTULO XIII USO DE LAS ZONAS SOCIALES



Salones sociales, BBQ, y salón de juegos.

\*La utilización se someterá a la reglamentación que expida la asamblea de copropietarios y el Consejo de Administración, y a las decisiones del Administrador del Conjunto.

- a. Quien haga la solicitud de estos servicios debe estar a paz y salvo en las cuotas de administración.

- b. Solicitar en la administración los salones sociales y BBQ- mínimo con ocho (8) días de anticipación cancelando por anticipado. Para la entrega del salón se pide un depósito en efectivo o cheque que será devuelto al recibir el salón en el mismo estado en que se entregó.
- c. **Horarios salones sociales:** 8:00 a.m. – 1:00 a.m., máxima duración del evento 9 horas.

**BBQ:** Viernes y sábados: 10:00a.m -9:00 p.m. domingos y festivos 10:00a.m. – 70:00 p.m.

**Salón de juegos:** según horario de administración.

**d. Reglamentaciones de uso:**

**1. salones sociales y BBQ:**

- 1.1 Deben ser entregados según inventario y debidamente aseado y ordenado.
- 1.2 En caso de presentarse algún daño se descontará del depósito, si el daño supera este valor, el excedente será cargado a la cuota de administración del residente responsable.
- 1.3 Usar elementos de decoración que no causen deterioro del piso, paredes, puertas, ventanas, o mobiliario del salón.
- 1.4 Durante el desarrollo de la celebración guardar la compostura y el decoro debidos.
- 1.5 Realizar la celebración dentro del horario convenido, que no podrá exceder del autorizado por la Administración; de no atenderse esa recomendación, el vigilante de turno está autorizado para llamar a la policía.
- 1.6 A partir de las 12:00 de la noche el nivel de volumen de la música debe moderarse.
- 1.7 El residente solicitante del salón social se hará responsable porque sus invitados permanezcan dentro del recinto, por ningún motivo deben permanecer en las zonas comunes y men0os haciendo ruido.

- 1.8 Todo acto bochornoso o de mala conducta será motivo suficiente para restringir el uso del salón comunal según criterio del Administrador y/o consejo de Administración.
- 1.9 El alquiler del salón comunal no incluye parqueadero o vigilancia de los vehículos.

**La administración no se hace responsable de la zona de parqueo al exterior del conjunto.**

- 1.10 El anfitrión debe advertir a sus invitados que se abstengan de ingresar con armas.
- 1.11 No auspicar o tolerar el uso o consumo de estupefacientes o alucinógenos.
- 1.12 No promover ni tolerar el consumo de bebidas alcohólicas a menores de edad.
- 1.13 Los salones no se prestan para reuniones de carácter político.
- 1.14 El incumplimiento de las anteriores indicaciones dará lugar a:
  - Notificación a la policía: en caso de que el comportamiento lo amerite el vigilante de turno dará aviso a la policía, en esta situación las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios o el código de policía, dispongan.
  - Pérdida del derecho al uso de los salones sociales hasta por tres (3) meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente pérdida del derecho del uso de cualquiera de los salones comunales hasta por un (1) año.
  - Sanciones pecuniarias.

**2. salón de juegos:**

Hagamos de este espacio un lugar de diversión, entretenimiento y sana convivencia cumpliendo las siguientes recomendaciones:

- 2.1 Cuide y mantenga en buen estado los juegos y el salón: paredes, sillas.
- 2.2 Si causa algún daño debe responder por el.
- 2.3 No debe ingresar bebidas ni comestibles.
- 2.4 Está prohibido fumar y beber
- 2.5 No entre ninguna mascota

CONTAMOS CON SU COLABORACIÓN  
Y ESPERAMOS PODER DOTAR MEJOR  
ESTE SALÓN CON EL COMPROMISO Y  
CUIDADO DE TODOS.

#### CAPÍTULO XIV ANIMALES DOMÉSTICOS



No existe ninguna prohibición expresa en cuanto a la tenencia de mascotas, sin embargo, el objeto de este manual es reglamentar su existencia dentro del conjunto en aras de mantener una excelente convivencia y respeto por el espacio de toda la comunidad.

- a. No se permiten animales no domésticos que originen situaciones antihigiénicas o peligrosas dentro del conjunto.
- b. Es prohibido dejar los excrementos de sus mascotas en las zonas comunes (ver código de policía numeral 4 y sanciones pecuniarias y no pecuniarias capítulo V). al recoger las heces se debe utilizar una bolsa sellarla y depositarla en el cuarto de basuras, no se debe arrojar en las zonas comunes y menos al exterior del conjunto, pues se convierten en focos de infección que pueden afectarnos a todos especialmente a nuestros hijos.
- c. Los animales domésticos serán registrados en la administración, eso incluye entregar fotocopia del carné de vacunación vigente.
- d. La ley 746 del 19 de julio de 2002 dice:

"Todo canino de razas Pitbull, Bulldog, Doberman, Dogo, Staffordshire y también los que han agredido a personas y los adiestrados para ataque y defensa deben llevar bozal".

Así mismo esta ley ordena expresamente que:

*"la tenencia de mascotas requiere cuidados de alojamiento en aspectos higiénico y sanitario, de alimentos y custodia adecuadas y que no produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos, para otras personas en general o para el propio animal"*

**La ignorancia de la ley nño es excusa; por eso prevé sanciones para quienes no cumplan sus disposiciones. Por ejemplo, en caso de no recoger los excrementos la multa puede ser de cinco salarios mínimos diarios legales vigentes; además, hay sanciones como trabajo comunitario, arresto en caso de incumplimiento, decomiso del perro y más multas de grandes cuantías.**

Por eso, sin perjuicio de las sanciones que puedan (ver capítulo V)

"los administradores y cualquier residente o tercero podrán solicitar la intervención de las autoridades policivas para que impongan las medidas correctivas previstas en la ley, que además incluye los animales que circulen y salgan a la calle, parques y espacios públicos en general, aya sea en áreas urbanas o rurales".

e. a continuación transcribimos los numerales del CÓDIGO DE POLICÍA en lo relativo a las mascotas.

"comportamientos favorables para la salud y protección de los animales. Para garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato, asegurar su manejo y tendencia adecuados.

Los siguientes comportamientos favorecen la salud y la protección de los animales:

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para las personas;
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores; a los

veterinarios, a las Asociaciones Protectoras de Animales o lugares destinados par el efecto en las localidades, con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección;

3. utilizar, por parte del dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas, trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su artículo 108 b y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por el espacio público;
  4. Recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, por parte del dueño o tenedor del animal doméstico o mascota, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en el espacio público;
  5. comunicar a la autoridad sanitaria en caso de observar animales sospechosos de rabia para que se realice el respectivo seguimiento;
  6. acudir al centro de salud más cercano para ser examinado, y avisar a las autoridades sanitarias, cuando una persona sea atacada por un animal;
  7. entregar el animal ajeno a su dueño o dar aviso a la autoridad de policía sobre su extravío;
  8. vacunar a los animales domésticos, de compañía o mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias u mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica;
  9. No realizar procedimientos que ocasionen dolor o sufrimiento a los animales."
- e. Todo propietario de un perro debe llevarlo con correa en su desplazamiento dentro del conjunto.
- f. La responsabilidad por todos los daños que ocasione a personas o cosas cualquier mascota recae en el propietario.
- g. Evite dejar solos los perros en los apartamentos ya que muchos de ellos, ladran y aúllan en forma incesante, incomodando así a los residentes.
- h. No es permitido alimentar a las mascotas en las áreas comunes.

- i. No suministre comida a animales sin propietario en las áreas comunes. Se sugiere asimismo no dar comida a animales callejeros ya que pueden ocasionar problemas de salubridad al interior del conjunto.

#### CAPÍTULO XV ZONAS COMUNES DE PARQUEO



- ⚡ El solicitante dueño del vehículo debe ser residente del conjunto.
- ⚡ No puede presentar mora, esta es una causal para retirar el parqueadero.
- ⚡ Para solicitar parqueadero el apartamento debe estar a paz y salvo.
- ⚡ No se permite utilizar los parqueaderos o las zonas comunes de circulación para acciones diferentes a su destino.
- ⚡ La velocidad para circulación de vehículos dentro del conjunto no podrá ser superior a 10 km./h. cumpliendo en todo caso con las normas de tránsito vigentes.
- ⚡ Cuando se cambie de vehículo envíe a la Administración información escrita de:
  - ❖ Nombre de propietario
  - ❖ Marca, color y modelo del vehículo
  - ❖ Placa del vehículo
  - ❖ Interior, apartamento y teléfono.
- ⚡ Todo propietario debe conducir su vehículo personalmente dentro del conjunto o por intermedio de una persona adulta debidamente autorizada.

- ⚡ La circulación en los garajes se hará siempre conservando la derecha a velocidad moderada y siempre tendrá prelación el vehículo que se encuentre saliendo.
- ⚡ No utilizar la zona de parqueadero o de circulación como cementerio de vehículos ni para la enseñanza de conducción.
- ⚡ Se cuenta con 9 parqueaderos de visitantes a la entrada del conjunto. El parqueadero de visitantes será de uso exclusivo, los valores están establecidos en las porterías.
- ⚡ Las motocicletas se someterán a las mismas normas de a las mismas normas de control que rigen par los vehículos; estas deberán tener acondicionado el tubo de escape o silenciador, en tal forma que no produzca ruidos que molesten a los residentes.
- ⚡ Ningún vehículo puede ingresar o salir sin la presentación de la ficha correspondiente o la autorización expresa de la Administración.
- ⚡ Los parqueaderos serán destinados para el estacionamiento de un vehículo liviano (peso inferior a una tonelada).

Cualquier daño a otros vehículos, muros o zonas de parqueo será asumido por el propietario.

**CAPITULO XVI  
BICICLETAS**



- a. La administración no se hace responsable por pérdida o daño de bicicletas y patinetas.
- b. Prohibido dejarlas en los pasillos o áreas comunes.

**CAPÍTULO XVII  
SEGURIDAD**



La responsabilidad por la seguridad dentro del conjunto no recae en la empresa de vigilancia sino en cada persona que tenga la oportunidad de denunciar un hecho delictivo o sospechoso que advierta.

- a. En caso de observar cualquier irregularidad, de aviso inmediato a la portería

- b. Los propietarios de vehículos deben dejarlo debidamente cerrado (bodega, portezuelas, puertas y vidrios).
- c. Los usuarios de parqueaderos deben aceptar cualquier requisa que realice la portería a efectos de prevenir robos y/o atentados dentro del conjunto.
- d. En caso de hurto de cualquier accesorio o de su vehículo debe informarlo inmediatamente a la Administración anexando el respectivo denuncia ante la inspección de policía e informe detallado de los hechos.
- e. Los objetos de valor dejados dentro del vehículo son estricta responsabilidad del propietario.
- f. Ningún vehículo puede ser retirado del conjunto por personas diferentes al propietario; salvo con dueño, debidamente identificado el vehículo, el conductor y el propietario.
- g. Las personas que pretendan ingresar a realizar diferentes trabajos (plomeros, electricistas, instaladores, empleadas del servicio por días, entre otros) lo harán con autorización escrita del residente y deben dejar en portería documento de identificación y registro de herramientas o equipos.
- h. Los residentes deben tomar todas las medidas de seguridad en sus puertas y ventanas siguiendo la reglamentación del conjunto.
- i. Tomar medidas preventivas en el manejo y mantenimiento de sus equipos eléctricos, electrónicos, y de gas.
- j. Evite que sus hijos jueguen con fuego.
- k. No abra la puerta a personas que no conozca e informe inmediatamente a la portería o a la Administración.
- l. Cualquier actividad en nombre de la administración debe estar soportada con orden por escrito firmada y sellada por el Administrador.
- m. No maltratar, desautorizar o irrespetar a los vigilantes, personal de aseo, y demás personas al servicio de la administración del conjunto. Cualquier anomalía en estos servicios comuníquela por escrito al administración.
- n. Solo se permite el acceso de domicilios y la entrada o salida de paquetes y otros objetos por la portería y no por las rejas, se podrán revisar los mismos en cualquier momento.
- o. Se prohíbe a las empleadas del servicio autorizar el ingreso a particulares, amigos o familiares.

- p. En caso de admisión o despido de una empleada del servicio, es obligación del patrono informar por escrito a la administración.
- q. Todo patrón instruirá a sus empleados domésticos para que no abandonen su puesto de trabajo en visitas a otros apartamentos o a la portería.
- r. Los residentes de los distintos apartamentos deben conservar la llave de la puerta principal a fin de evitar el que estén timbrando a otros apartamentos interrumpiendo la tranquilidad del residente.

#### **CAPÍTULO XVIII TRASTEOS Y MUNDANZAS**



- a. Informe por escrito a la administración solicitando la respectiva autorización, si es arrendatario, presente una autorización escrita del propietario, en ambos casos con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación a la hora de salida o entrada.
- b. Al hacer un trasteo el responsable dejará un depósito equivalente al valor de una cuota de administración, valor que será reintegrado una vez concluido el mismo. Si se produce algún daño, la Administración tomará lo correspondiente, si el valor supera el depósito, el excedente será cobrado al propietario de apartamento.
- c. Todo nuevo residente debe adquirir una copia del Manual de Convivencia.

- d. Los trasteos se podrán realizar en el horario de 7:00 a.m. a 5:00 p.m.
- e. El vigilante debe verificar la autorización dada por la administración para permitir el ingreso o salida del trasteo.
- f. No se permite el ingreso de camiones al conjunto.

### CAPÍTULO XIX SERVICIOS TÉCNICOS SOCIALES



Con el fin de garantizar el correcto funcionamiento de los dispositivos técnicos comunes del Conjunto, los residentes deberán observar las siguientes normas:

- a. Las cajas de la antena social de televisión, no deben ser abiertas por personal diferente al autorizado por la Administración.
- b. No podrá realizarse extensiones o cambios al sistema de citófonos, gas, teléfono, electricidad, acueducto, televisión por cable y cualquier otro.

**CAPÍTULO XX  
DISPOSICIONES LEGALES**



- a. El presente Manual fue evaluado y aprobado por la Administración y el Consejo de Administración y el comité de convivencia del Conjunto Residencial Bochica III Supermanzana 6 Propiedad Horizontal.
- b. Las disposiciones del presente Manual de Convivencia rigen para todos los propietarios, arrendatarios, residentes, visitantes, trabajadores y en general para todas las personas que por algún motivo tengan vínculo con la copropiedad, así mismo se declaran incluidas todas las disposiciones de la ley 675 de 2001, el código de policía de Bogotá y demás disposiciones legales vigentes emanadas por las correspondientes autoridades.
- c. El presente manual es complemento del Reglamento de Propiedad Horizontal en cual debe estar en poder de cada copropietario y su desconocimiento no lo exime de su aplicación.
- d. Este Manual podrá ser modificado por decisión de la Asamblea General de copropietarios.
- e. Entra en vigencia a partir de la fecha de su entrega a cada propietario.

Cordialmente,

**Consejo de Administración**  
**Presidente: IVAN DARIO VALENZUELA OVANDO**  
**Administración: PATRICIA EDITH PRIETO VARGAS**  
**Comité de Convivencia**  
**Año 2007**