
MANUAL DE CONVIVENCIA

Marzo de 2.015 Asamblea
General Ordinaria

“Por lo cual se reglamenta el Manual de Convivencia y se expiden los principios o normas de convivencia generales aceptados en Colombia.”

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley 675 de Agosto de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código de Policía de Bogotá, D.C., en su acuerdo 79 de 2.003.

DECRETA

TITULO PRIMERO

Marco conceptual de la convivencia

CAPITULO I

DE LOS PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

Artículo 1. DEFINICIÓN

El presente manual de convivencia contempla las normas de comportamiento social (derechos y deberes) acordados como medio para hacer posible la participación de todos los estamentos que integran la comunidad sometidas a reglamento de propiedad horizontal en la constitución de una mentalidad que conduzca al logro de los objetivos y propósitos institucionales.

En mi compromiso como copropietario y/o residente del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado, me comprometo fielmente a pactar comportamientos que favorezcan un ambiente de orden, seriedad y cooperación en el trabajo de la copropiedad, que demuestren mi compromiso con él y mi deseo de proyectarme plenamente de forma armónica para aportar la transparencia del derecho de pertenencia con la propiedad.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN

El presente manual de convivencia debe ser aplicado por todas las personas que de acuerdo con la ley estén habitando algún inmueble dentro de la presente Copropiedad. Su aplicación es necesaria también para quienes sin estar obligados a tener un inmueble, ingresan a la Copropiedad como visitantes y/o empleados con vinculación o sin vinculación laboral.

CAPITULO II

OBJETIVOS, CUALIDADES DE LA CONVIVENCIA

Artículo 3. OBJETIVOS BÁSICOS

Mantener el orden, armonía y convivencia, entre los propietarios – residentes del Conjunto Salitre Alto Reservado fundamentado en:

1. Apoyar a la Administración de la copropiedad en solución de conflictos.
2. Establecer los derechos y deberes de cada copropietario y/o residente, pues están íntimamente ligados, al respeto, tolerancia que no afecten los derechos ajenos.
3. Ejercer control y autoridad sobre los principios de convivencia.
4. Aplicar metodología, para la solución de conflictos.
5. Generar al interior del Conjunto un ambiente de paz, respeto, bienestar, tranquilidad, para todos los residentes, visitantes y empleados.

CAPITULO III

DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA SOLIDARIDAD

Artículo 4. La convivencia ciudadana implica el compromiso, por parte de las personas, de prestarse apoyo entre sí.

Artículo 5. En caso de observar el desarrollo de actividades que pueden implicar hechos violentos que causen daño a terceros o que constituyan obstáculos para la convivencia, dar aviso inmediato a las autoridades, y alertar, cuando se tenga conocimiento de la realización de actos violentos, a quienes puedan salir afectados por los mismos y, en caso de no poder evitarlos, brindar apoyo a quienes resulten víctimas de ellos.

Artículo 6. La Asamblea General del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado, podrá nombrar un Comité de Seguridad, cuya finalidad será asesorar y apoyar al Consejo de Administración y a la Administración, en temas referentes a las medidas y/o protocolos de seguridad que se implementen en la Copropiedad.

Artículo 7. Comunicar al Consejo de Administración los actos que atenten contra los bienes comunes, la tranquilidad de los habitantes y cualquier otra anomalía que afecte el conjunto.

Artículo 8. Ayudar al Comité de Convivencia con posibles soluciones en situaciones que afecten en forma leve o grave la convivencia pacífica en el Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado.

Artículo 9. El Administrador y el Consejo de Administración deberán procurar el cumplimiento y adhesión a las normas establecidas en este Manual de Convivencia por parte de toda persona, residente o visitante, del Conjunto Salitre Alto Reservado. Así mismo, están autorizados para efectuar los llamados de atención o amonestaciones de tipo verbal o escrito y el cobro por parte del

Administrador de las sanciones aprobadas por la Asamblea, a las personas que con sus actuaciones u omisiones no dieran cumplimiento al presente Manual.

CAPITULO IV

DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA TRANQUILIDAD

Es necesario el respeto por las actividades normales de las personas, tanto en el espacio común como en el privado. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la tranquilidad:

Artículo 10. Respetar en las reuniones, fiestas, ceremonias y otros actos, los niveles admisibles de ruido en los horarios permitidos y evitar cualquier otra actividad que perturbe la tranquilidad del lugar.

Artículo 11. Acatar las normas ambientales en materia de contaminación visual y auditiva, emisión de contaminantes, olores molestos, disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos, así como la protección de la fauna y flora.

Artículo 12. Los copropietarios y/o residentes, podrán alquilar el salón social para el desarrollo de las reuniones, y otras actividades siempre y cuando no implique niveles de ruido superiores a los estándares fijados por la Administración y/o el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo con las normas establecidas en el Código de Policía y aquellas que dicten las Leyes Colombianas sobre el particular. Los copropietarios y/o residentes, no podrán exceder en sus reuniones, eventos y otras actividades ya sea en el salón social, áreas privadas o comunes niveles de ruido superiores a 65 decibeles en el día y 55 en la noche, de acuerdo con las normas establecidas en el Código de Policía y aquellas que dicten las Leyes Colombianas sobre el particular.

Artículo 13. Los copropietarios y residentes del Conjunto deberán velar y responsabilizarse de mantener los niveles de ruido permisible, del comportamiento de sus invitados para que no perturben la tranquilidad de los residentes; deberá responder ante la Administración del Conjunto por los daños o perjuicios que estos llegasen a causar. El horario de uso del salón comunal será el previsto en capítulo XII uso y manejo del área social de acuerdo con las regulaciones del Código de Policía y disposiciones del Consejo de Administración.

Artículo 14. El copropietario o residente se hará directamente responsable de subsanar de manera inmediata, las consecuencias de los actos propios o de sus invitados, que alteren en forma notable las condiciones de aseo y buena presentación del conjunto.

Artículo 15. El copropietario o residente velará porque los invitados acaten las normas de seguridad y convivencia establecidas en el conjunto residencial.

Artículo 16. El copropietario o residente velará porque solo se utilicen los parqueaderos de la zona de visitantes y acorde al número máximo de parqueos determinados por la Asamblea General. En ningún caso se permitirá el parquear en las áreas comunes no demarcadas para tal fin; ni en los parqueaderos privados de otros copropietarios a menos que éste lo autorice en forma escrita a la administración del conjunto residencial; ni en las zonas comunes de área libre y/o con señalización de prohibido parquear. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 17. Los residentes y copropietarios se abstendrán al máximo de producir ruidos por discusiones familiares que extralimiten la tranquilidad de los habitantes de los apartamentos vecinos, de igual manera se abstendrán de producir ruidos en las reuniones y fiestas realizadas al interior de las zonas privadas, de utilizar a excesivo volumen los equipos de sonido, de producir gritos, carcajadas, de zapatear, saltar, correr muebles y golpear las puertas. El incumplimiento reincidente de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a quince (15) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

PARÁGRAFO. Los copropietarios y residentes velarán por el buen uso de los electrodomésticos, aparatos radiofónicos y mecánicos, deberán ser utilizados en horarios que no afecten la tranquilidad y el descanso nocturno de los residentes dentro del conjunto residencial.

Artículo 18. Los copropietarios y residentes velarán para que los eventos con grupos musicales, serenatas, mariachis, vallenatos, papayeras y otros, no perturben el descanso nocturno de los habitantes del Conjunto. Remitirse al Capítulo XII Uso y Manejo del área social.

Artículo 19. Sólo se autoriza adelantar arreglos internos que produzcan ruidos tales como martilleo, golpeteo y/o uso de equipos electrónicos para construcción (taladros, pulidoras, cortadoras, etc.) en el horario comprendido entre las 8:00 A.M. y las 5:00 P.M., de Lunes a Viernes y de 8:00 A.M. a 2:00 P.M. los Sábados. Los Domingos y días Festivos **NO** está permitido la ejecución de dichas actividades. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo 1. Para obras de reforma o mejoras al interior de/los apartamentos se exigirá un depósito equivalente a una cuota de quince (15) S.M.L.D.V. como garantía para atender daños que se presenten en las zonas comunes o en los bienes privados de los vecinos, sin embargo, el propietario deberá atender la reparación y el depósito se mantendrá por un período de treinta (30) días como garantía. Una vez se emita la constancia de la Administración en el sentido que no hay reclamaciones de la copropiedad se procederá con la devolución del depósito.

CAPITULO V

DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LAS RELACIONES DE VECINDAD

Para participar en la solución de los problemas comunitarios y participar en las asambleas de vecinos cuando se solicite la integración a las mismas.

Artículo 20. Divulgar los reglamentos de copropiedad entre quienes habiten en el Conjunto.

Artículo 21. Mantener el sitio de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 22. Buscar con los vecinos la manera de facilitar a los jóvenes medios de expresión y esparcimiento y adoptar actitudes de respeto hacia ellos.

Artículo 23. Reparar de manera inmediata las averías o daños de la vivienda que pongan en peligro

a la Copropiedad, perjudique o molesten a los vecinos.

Artículo 24. Mantener limpias las áreas comunes de la copropiedad, entre otras las zonas verdes, los sitios de almacenamiento colectivo, las zonas de circulación, los parqueaderos, unidades sanitarias, cañerías, timbres, iluminación y ventilación; tener lavados y desinfectados los tanques de almacenamiento de agua potable y mantener los hidrantes cercanos en buen estado y despejados. El Administrador de la copropiedad es el responsable de este comportamiento, está prohibido jugar en los ascensores, parqueaderos y zonas de circulación vehicular del Conjunto. Esto puede poner en peligro la integridad física de las personas. Es responsabilidad de los padres de familia hacer que sus hijos cumplan estas normas.

Artículo 25. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.

Artículo 26. Prevenir que los menores de edad o las personas con discapacidad física, sensorial o mental, se causen daño a sí mismos, a los vecinos, peatones, a los bienes de estos, y a los bienes y/o áreas comunes.

Artículo 27. Los propietarios de mascotas deberán prevenir que los animales domésticos causen daños y molestias a los vecinos, peatones, ó a los bienes de estos, de igual manera las mascotas que se transporten en los ascensores deben portar correa o tradilla y bozal. Está prohibido que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas dentro de las áreas comunes del Conjunto Salitre Alto Reservado (ascensores, parqueaderos, jardinerías, recepción, etc.). El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 28. Los copropietarios y residentes dueños de mascotas, están obligados a recoger los excrementos que éstos depositen en el espacio público aledaño y vecino del conjunto, o dentro del mismo en caso de presentarse esta situación.

Artículo 29. Vacunar a los animales domésticos, de compañía o mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica que debe ser entregado a la Administración.

Artículo 30. Dentro de las zonas comunes del conjunto, todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su respectiva correa o tradilla.

Artículo 31. Quedan prohibidas las acciones de mantenimiento, alimentación y cuidado de animales callejeros por parte de habitantes del conjunto en donde la persona no se responsabilice del animal y éste genere peligro a los transeúntes.

Artículo 32. Los propietarios o tenedores de mascotas como perros y gatos, cuando se encuentren fuera de su residencia, deben cumplir con las disposiciones legales sobre esta materia.

Artículo 33. Está prohibido tener en su unidad privada animales domesticados, salvajes o bravíos y silvestres, tales como micos, leones, tigrillos o similares. De igual, forma se prohíbe la tenencia de los siguientes perros considerados potencialmente peligrosos en cualquier edad.

Parágrafo 1. Perros que pertenezcan a una de las siguientes razas, a sus cruces o híbridos:

Staffordshire, Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmasstiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés.

Parágrafo 2. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

Parágrafo 3. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

Artículo 34. Se prohíbe tener en la unidad privada, animales domésticos como perros y gatos y otros si llegan a causar molestias o perjuicios a los demás ocupantes del conjunto.

Artículo 35. Prohíbese arrojar alimentos para los animales callejeros por las ventanas de las torres; así mismo, se prohíbe arrojar colillas de cigarrillos, papeles, empaques de golosinas y en general cualquier tipo de desechos en las zonas privadas (balcones, jardineras, parqueaderos, etc.) y/o en las áreas comunes del Conjunto (terrazas de uso exclusivo, pasillos, jardineras, parques, parqueaderos, zonas de circulación peatonal y demás). El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 36. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia, se vean afectados los bienes de los vecinos y los comunes.

Artículo 37. Cumplir el reglamento del conjunto residencial en los casos de copropiedad y/o cuando las unidades sean arrendadas; en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y el pago de las cuotas de administración.

Artículo 38. No agredir física o verbalmente a ningún miembro de la comunidad, los vigilantes, el personal de aseo, la administración o cualquier otro empleado y/o contratista de la misma.

Artículo 39. Estacionar vehículos con capacidad mayor a una (1) tonelada o que causen daños a las instalaciones de los parqueaderos, o que por su tamaño ocupen áreas diferentes a las de su propiedad, u obstaculicen la circulación de otros vehículos. Está prohibido estacionar por fuera de la zona delimitada del parqueadero. No se puede invadir zonas comunes, parqueaderos privados, zonas de circulación o zonas comunes con vehículos automotores, cuatrimotor y/o motocicletas. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a quince (15) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

Artículo 40. No desarrollar arte, oficio o actividad de índole doméstica que contamine el ambiente u ocasione olores y ruidos que perturben la tranquilidad; recuerde que la copropiedad es de uso exclusivamente residencial, por lo que está prohibido el uso comercial y/o industrial.

Artículo 41. Está prohibido estacionar por fuera de la zona delimitada del parqueadero, no se puede invadir zonas comunes, parqueaderos privados, zonas de circulación o zonas comunes con vehículos y/o motocicletas.

CAPITULO VI

MEDIDAS DE SEGURIDAD DENTRO DEL CONJUNTO

Artículo 42. Prevenir los accidentes de residentes, visitantes, empleados y en general de las personas que frecuenten el Conjunto, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Igualmente velar, vigilar, atender que todos respeten y cuiden de los bienes y zonas comunes de la Copropiedad.

Artículo 43. Acudir a los mecanismos determinados para la solución de conflictos diseñados por la constitución y la ley, buscando siempre construir soluciones acordadas, amigables o conciliadas, sin utilizar armas y agresión física o verbal, ante cualquier conflicto de convivencia.

Artículo 44. Los residentes del Conjunto Residencial, deberán colocar en sus apartamentos puertas de seguridad con sus respectivas cerraduras de seguridad, las cuales se deben mantener en buen estado; así mismo los residentes deberán colocar cerraduras en sus depósitos y mantenerlas en buen estado, de tal forma que preserven la seguridad de estos espacios. De igual forma, los residentes, velaran por mantener en buen estado todas las cerraduras de las puertas de las zonas comunes; quien genere daños a las mismas, deberá asumir el respectivo costo de manera inmediata.

Artículo 45. Prevenir accidentes, daños o atentados contra el equipamiento comunal.

Artículo 46. Dejar a menores de 12 años bajo el cuidado de una persona mayor, cuando los padres o sus representantes deban ausentarse de los apartamentos. Bajo ninguna circunstancia se debe dejar menores abandonados en las zonas comunes y/o a cargo del personal de servicios generales y/o de seguridad.

Artículo 47. No causar daños a los bienes comunes y repararlos en forma inmediata cuando por alguna circunstancia se llegasen a generar.

Parágrafo: El residente adulto y/o menor que genere daños en las zonas comunes del Conjunto (Jardines, Parques, Sede Social, Lobby, ascensores y demás espacios de uso social), será multado con una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración; así mismo quien haya generado el daño deberá asumir el costo total de reparación y/o reposición a que haya lugar.

Artículo 48. No colocar materas, jaulas u objetos similares en las ventanas o balcones exteriores, ya que esta acción causa riesgo a quienes transitan por el espacio comunal al interior de la copropiedad. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

Artículo 49. Dar aviso inmediato a las autoridades, para que tomen las medidas que sean del caso, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes colombianas cuando exista sospecha de que se pueden realizar actos violentos que provoquen o mantengan en estado de zozobra o terror a los residentes, que pongan en peligro la vida o la libertad de los mismos, o la estabilidad de las edificaciones, medios de comunicación, transporte, procesamiento o conducción de fluidos o fuerzas motrices y alertar a

quienes pueden resultar afectados por ellos.

Artículo 50. No participar ni propiciar riñas o escándalos. En caso de que lleguen a ocurrir, procurar mediar o avisar de inmediato a las autoridades competentes.

Artículo 51. No exhibir, ni utilizar objetos peligrosos para la integridad física con finalidad de causar intimidación y amenaza, salvo en casos de legítima defensa de la unidad residencial.

Artículo 52. Se deben de registrar en portería todos los vehículos (y/o motos) que ingresen a los parqueaderos de visitantes del Conjunto Salitre Alto Reservado, para efectos de control y liquidación de las horas adicionales a las 5 primeras permitidas acorde a la tarifa vigente definida por el Consejo de Administración, Cobro que se hará efectivo en la siguiente cuenta de cobro de la Administración.

Artículo 53. En caso de que el vehículo vaya a ser retirado por una persona diferente al visitante que se registró para identificación del mismo, y/o que se requiera retirar el vehículo en ausencia del propietario y/o residente que recibió la visita, se deberá dejar autorización expresa por parte de éste último, mediante comunicación escrita dirigida a la Administración del Conjunto

Artículo 54. Toda persona que ingrese al conjunto debe ser anunciada y contar con autorización de ingreso por parte del propietario y/o residente; el visitante deberá dejar un documento de identificación en la portería y recibir una ficha de control de visitante peatonal, que debe regresar en la recepción al salir para reclamar su documento personal. En caso que la Copropiedad haya establecido un protocolo diferente para el registro e ingreso de visitantes, éstos deberán cumplirlo para poder ingresar a la Copropiedad; si el visitante se negara a cumplir con el protocolo, su ingreso se realizará bajo responsabilidad absoluta del propietario y el personal de seguridad deberá dejar constancia escrita en la respectiva minuta de control.

Artículo 55. El personal ajeno a la Copropiedad, que se encuentre realizando trabajos en alguna de las unidades privadas y que desee salir del Conjunto, solamente lo podrá hacer mediante autorización expresa del propietario y/o de la persona responsable, debidamente autorizada por el mismo, previa confirmación por parte del personal de recepción.

Artículo 56. Es importante tener en cuenta que a las empleadas domésticas, conductores, enfermeras, trabajadores de construcción, y demás empleados de los residentes, se les controlará el ingreso y la salida, incluyendo la revisión de paquetes, bolsos personales, maletas, cajas, y otros por parte del personal de vigilancia del conjunto. En caso que el propietario responsable no desee que sus empleados sean revisados, deberá manifestarlo mediante comunicación escrita, debidamente firmada y dirigida a la Administración del Conjunto.

Artículo 57. Los domiciliarios de los servicios (pizzerías, restaurantes, cigarrerías, droguerías, supermercados, lavanderías, mensajería privada, etc.) solicitados por los residentes, podrán ingresar hasta el apartamento solicitante del servicio, teniendo en cuenta que éstos deben ser anunciados previamente por el personal de seguridad y una vez autorizado el ingreso por parte del residente, cada domiciliario debe anunciarse por el citófono de la Torre al apartamento, y desde allí, el residente dará apertura a la puerta para el ingreso del domicilio. Adicionalmente, y sin excepción alguna, los domiciliarios deberán portar los chalecos distintivos, previo ingreso a las torres. Está prohibido dejar publicidad en las carteleras de los ascensores.

Artículo 58. Sólo se permitirá el ingreso de taxis al conjunto en los casos en que el copropietario y/o residente lleve paquetes, maletas o mercados que en número y peso exceda su capacidad física; igualmente, en los casos en que el copropietario y/o residente lo requiera para su traslado por enfermedad, o por tratarse de adultos mayores, niños y discapacitados. El ingreso de taxis sólo se permitirá bajo responsabilidad del residente y con condición de salida inmediata.

Artículo 59. Los residentes del Conjunto Residencial, deberán reforzar la seguridad de los apartamentos instalando chapas de seguridad adicionales a las que entregó la constructora con el apartamento y colocar rejas internas en las ventanas del apartamento, especialmente en los primeros pisos. La instalación de rejas debe conservar ciertas normas de estética para la fachada, razón por la cual deben acercarse a la administración y consultar el modelo autorizado por la Asamblea; no se permite la implementación de rejas exteriores en puertas y ventanas.

Artículo 60. Antes de abandonar su residencia, verifique que las llaves del agua se encuentren bien cerradas; de igual manera revise todos los aparatos electrónicos y asegúrese de cerrar los registros de agua y gas; de ser posible deshabilite los tacos de energía eléctrica.

Artículo 61. En caso de venta, arrendamiento o cesión de un apartamento el propietario cedente, está obligado a comunicar tal hecho por escrito a la Administración, indicando el nombre del nuevo residente quien deberá ser informado sobre las normas contenidas en este Manual para que se obligue a respetarlo y cumplirlo. Cualquier pasivo existente a cargo de vendedor de un inmueble, será cargado directamente a la cuenta del comprador dando cumplimiento a lo estipulado por la ley 675 de 2001. Es deber del copropietario que no vive en la agrupación mantener actualizada la dirección y teléfonos de contacto, para efectos de actualización de datos.

CAPITULO VII

MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

Artículo 62. Tomar las precauciones necesarias y tener los equipos indicados y en óptimas condiciones para prevenir y/o extinguir incendios en las zonas comunes de la Copropiedad.

Artículo 63. Tener el cuidado necesario con las chimeneas, veladoras, estufas, mecheros, instalaciones y aparatos eléctricos o cualquier otro objeto que pueda ocasionar incendio.

Artículo 64. Abstenerse de almacenar en las unidades privadas (apartamentos, parqueaderos y depósitos) cualquier tipo de recipientes con gasolina, ACPM, tanques de gas, alcohol, y/o cualquier otro producto químico que pueda causar combustión y accidentes en los apartamentos ó en las áreas comunes del Conjunto.

Artículo 65. Tomar las medidas necesarias para que las instalaciones y aparatos eléctricos sean mantenidos, aseados y señalizados de manera que prevengan cualquier riesgo de incendio.

Artículo 66. Avisar inmediatamente al cuerpo de bomberos de Bogotá, y a la Dirección Técnica de Prevención y Atención de Emergencias en caso de incendio, colaborar con los miembros de los mismos en todo aquello que sea necesario para su buen desempeño y capacitar al personal de aseo y vigilancia en el manejo de extintores.

Artículo 67. Los copropietarios y/o residentes deberán asistir a las capacitaciones y conferencias sobre el manejo de equipos de seguridad y prevención de desastres que programe la Administración y/o el Consejo de Administración, o cualquier otro órgano directivo de la Copropiedad.

Artículo 68. Está prohibido introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o residente del Conjunto Residencial, cualquier tipo de sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás, que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas a gasolina o sustancias similares, así sea de manera temporal debido a cortes generales del servicio de gas, para evitar el riesgo de incendio.

CAPITULO VIII

EL USO DEL AGUA

Cuidar, velar y no arrojar en las redes de alcantarillado sanitario y de aguas lluvias, residuos sólidos, residuos de construcción, lodos, combustibles y lubricantes, fungicidas y cualquier sustancia tóxica o peligrosa, contaminante o no para la salud humana, animal y vegetal.

Artículo 69. Limpiar y desinfectar los tanques de almacenamiento de agua mínimo cada seis (6) meses, esta labor debe ser ejecutada, coordinada y programada por la Administración del Conjunto Residencial.

Artículo 70. Queda prohibido lavar los vehículos en el interior del conjunto residencial, en los parqueaderos del mismo y en el espacio comunal circundante. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

CAPITULO IX

USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE EL TRANSITO VEHICULAR

Artículo 71. Todo vehículo deberá estacionarse en posición de reversa, con el fin de facilitar los movimientos de evacuación en caso de emergencia.

Artículo 72. El parqueadero de visitantes es para uso exclusivo de vehículos cuyos propietarios sean personas allegadas a los residentes del conjunto. Los visitantes vehiculares tendrán un máximo de cinco (5) horas de parqueo diario sin costo alguno; pasadas las cinco (5) horas, se cobrará la hora o fracción, acorde a la tarifa establecida anualmente por la Asamblea General; el cobro se efectuará a la unidad privada responsable del visitante, junto con la cuota de Administración del mes siguiente al suceso de parqueo.

Parágrafo 1. Todo visitante deberá ocupar el parqueadero que le sea asignado previamente por el personal de seguridad, debiendo respetar protocolos y condiciones ingreso, uso de parqueos y manejo de los yelmos instalados en las zonas de visitantes. Si el visitante llegase a ocasionar daños al bloqueo y/o al candado del espacio que le fue asignado, el costo de estos deberá ser asumido por el residente responsable de la visita.

Parágrafo 2. Por el número no proporcional de Parqueaderos con relación a los apartamentos en temporada baja se asignara un máximo de dos parqueaderos de visitantes por apartamento y en temporada alta máximo uno. No hay compromiso si los parqueaderos ya están asignados.

Artículo 73. Se aclara que la tarifa es sólo por el uso del espacio, más no por el servicio de seguridad, por lo que el Conjunto Residencial no se hace responsable de la integridad de los vehículos de visitantes o de los bienes dejados en su interior.

Artículo 74. El copropietario anfitrión del invitado que utilice el parqueadero de visitantes, es responsable ante el Conjunto por el pago de la tarifa de parqueo y de igual forma será responsable y deberá asumir el costo de los daños pueda generar su visitante con el vehículo, a los bienes o zonas privadas y/o comunes de la Copropiedad, previo requerimiento de la Administración.

Artículo 75. No se permite el uso momentáneo o permanente de los parqueaderos de visitantes por parte de los copropietarios o residentes del Conjunto, excepto cuando se adelanten arreglos en el área privada correspondiente al parqueadero, con la debida autorización escrita de la Administración. So pena del cobro de la sanción establecida por la Asamblea General que asciende a doce (12) S.M.D.L.V. en primera instancia, y que se irá incrementando en la misma cuantía, cada vez que se presente reincidencia de parqueo; esto, sin exceder el monto máximo de sanciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 76. Al estacionar el vehículo, el conductor deberá asegurarse de parquear dentro de las líneas que demarcan los espacios de parqueo, absteniéndose de obstaculizar e invadir zonas privadas y/o comunales que colinden con el parqueadero asignado. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a quince (15) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

Parágrafo 1. Se prohíbe estacionar de manera permanente o momentánea, cualquier tipo de vehículo (automóvil, moto, bicicleta o similar) en zonas diferentes a las demarcadas como espacios de parqueo y/o las señalizadas con prohibición de parqueo. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción diaria equivalente a quince (15) S.M.D.L.V., ya sea residente y/o visitante; al tratarse de un visitante, la sanción le será cobrada al residente responsable de la visita. El cobro de la sanción se realizará a través de la cuenta de cobro de la Administración, previo aviso al infractor y/o al residente.

Artículo 77. Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.

Artículo 78. En ninguna de las zonas de parqueo, sean comunales o privadas podrán hacerse

reparaciones a los vehículos, fuera de las absolutamente necesarias para retirarlos y llevarlos a reparación en otro sitio.

Artículo 79. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del conjunto, buses o busetas, camiones o volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.

Artículo 80. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados, y por ningún motivo deberán dejar las llaves de estos en manos de los porteros del conjunto, ni de los empleados de aseo o todero, como tampoco dentro del vehículo.

Artículo 81. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de sustancias combustibles al interior de la Copropiedad, en caso de accidente causado por incumplimiento de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados por el evento.

Artículo 82. Todo propietario, residente, visitante y demás, que posea vehículo y lo parquee al interior de la Copropiedad, al ser avisado que éste posee escapes de gasolina, aceite u otro tipo de líquido, deberá retirarlo y hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de los perjuicios que esta situación pueda generar.

Artículo 83. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y con una velocidad no mayor a diez (10) km/hora; recordando la posible circulación de peatones por las zonas comunes.

Artículo 84. Cualquier daño causado por uno de los usuarios o visitantes del conjunto a cualquiera de los vehículos, debe ser reportado inmediatamente al afectado y a la Administración, y según las circunstancias se deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán las personas competentes para dirimir los conflictos que por estos motivos se presenten.

Parágrafo 1. El residente que golpee y afecte las varas de las talanqueras de acceso y salida vehicular, deberá cancelar de manera inmediata el costo equivalente a la reposición de la vara, la cual se realizará directamente con los proveedores de la Administración; bajo ninguna circunstancia se acepta que sea un tercero (otro proveedor) quien realice la instalación y/o reparación a que haya lugar con las talanqueras y/o sus varas. Es de tener en cuenta que este tipo de afectaciones vulneran la seguridad del Conjunto Residencial y por ende la de todos los residentes del mismo, por lo cual deben resolverse de manera.

Artículo 85. Por aspectos de seguridad y sana convivencia, los propietarios y/o residentes que deseen arrendar sus parqueaderos privados, sólo podrán hacerlo a otros copropietarios y/o residentes del mismo Conjunto, quienes deberán acatar las normas establecidas. Estas novedades de arrendamiento, deberán ser reportadas previamente y por escrito a la Administración, indicando los datos del arrendatario (nombre, identificación, teléfono) y del vehículo (placa) que ocupará el parqueadero arrendado.

Artículo 86. Queda terminantemente prohibido a los celadores, porteros, y personal de aseo del conjunto, el conducir, mover o manejar los vehículos automotores de cualquiera de los propietarios, usuarios o arrendatarios del mismo, por lo tanto los propietarios de los vehículos, sus escoltas,

guardaespaldas o conductores autorizados deberán acatar esta norma.

Artículo 87. Ningún propietario, residente o visitante podrá utilizar los parqueaderos (privados o de visitantes), o las áreas de circulación para el lavado de vehículos; no podrán estacionar motos o bicicletas de manera alterna con sus automóviles en los parqueaderos; es decir, que sólo podrá parquear un vehículo (automóvil, moto, bicicleta ó similar) por cada espacio de parqueo debidamente demarcado, sin lugar a modificar las demarcaciones originales. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

Parágrafo 1. Se prohíbe instalar bicicleteros y/o ganchos para bicicletas en los muros perimetrales de los parqueaderos; quienes los hayan instalado previa existencia de esta norma, deberán retirarlos a solicitud de la Administración, quien deberá remitir requerimiento escrito al residente. El incumplimiento de esta norma le acarreará al residente, una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 88. Los vehículos de los residentes y/o visitantes del Conjunto, podrán ser registrados por el personal de seguridad al ingresar y/o salir del mismo; serán anotados en el libro de recepción aquellos electrodomésticos y objetos en general, que sean retirados y no hayan sido reportados con anticipación a la recepción por parte de sus propietarios.

Artículo 89. Los propietarios y/o residentes de la Copropiedad, están obligados a portar y utilizar las tarjetas de control de acceso de vehículos al parqueadero, asignadas a cada una privada y/o en su defecto hacer uso de los diferentes sistemas que se implementen en el Conjunto para tal fin. La Administración y/o la empresa de Seguridad, no responderán por las eventualidades que se presenten a causa del incumplimiento de esta norma.

Parágrafo. Los copropietarios y/o residentes aceptaran y acataran las normas de seguridad expuestas en este capítulo, teniendo en cuenta que estas se dictan e implementan por el bienestar del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado. En caso de incumplimiento de alguna de las normas aquí establecidas, el residente infractor será sancionado y/o multado acorde a las sanciones previstas en el presente Manual de Convivencia.

Artículo 90. Los propietarios y/o residentes de la Copropiedad, están obligados a no dejar cajas, muebles, llantas, maletas, bicicletas, triciclos, juguetes, ni ninguna clase de materiales u objetos en los parqueaderos ya que dificultan el tránsito vehicular y deterioran la seguridad, comodidad de los residentes del Conjunto dando mal aspecto de esta zona. El incumplimiento de esta norma le acarreará al residente, una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo. Por disposición de la asamblea está totalmente prohibido el uso de los parqueaderos de visitantes por parte de los residentes sin previa autorización escrita emanada por parte de la administración. A los residentes que den mal uso de los parqueaderos de visitantes se les impondrá una sanción la cual será reglamentada por parte de Consejo de Administración.

CAPITULO X

BIENES DE DOMINIO PRIVADO

Artículo 91. Los copropietarios y/o residentes del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado, deben cumplir con las obligaciones establecidas en los artículos 19 y 28 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 92. Adicional a las obligaciones que para estos casos establece el Código de Policía Nacional, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas sobre el particular; a continuación se relacionan otras obligaciones para los copropietarios, y en lo pertinente de los ocupantes, usuarios y tenedores:

Artículo 93. Las unidades que conforman el Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado son exclusivamente para uso residencial y se deben usar de acuerdo con su naturaleza y destinación y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o ocupantes y/o que afecten la salud pública.

Artículo 94. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y las disposiciones de los órganos de administración del conjunto. En el caso de venta del inmueble el vendedor se obliga a exigir al nuevo adquiriente en la escritura de compraventa, su expresa conformidad con el presente manual de convivencia y con las eventuales modificaciones.

Artículo 95. El copropietario y/o residente se abstendrá de subarrendar o ceder las habitaciones de la unidad privada de manera continuada (modalidad inquilinato).

Artículo 96. Prohíbese enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los de Vivienda, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada, o que incumplan con algún punto del manual de convivencia y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal propios del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado.

Artículo 97. Se prohíbe destinar su bien de dominio particular para usos que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios y/u ocupantes o usos contrarios a la moral y las buenas costumbres o fines prohibidos por la ley y por las autoridades.

Artículo 98. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la Copropiedad, ó a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido ó el de las personas por las que debe responder.

Artículo 99. Cuando hubiere lugar a realizar obras en pisos, techos y paredes que comprometan la seguridad y bienestar entre dos unidades privadas estas obras deberán realizarse con el consentimiento y acuerdo entre la Administración y los residentes implicados.

Artículo 100. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones en su unidad privada; a los propietarios de los inmuebles ubicados en el piso bajo les esta prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, sin la autorización de la Asamblea General y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

Artículo 101. Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

Artículo 102. Los propietarios o residentes del Conjunto, deben permitir la entrada a su unidad privada, al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos (reparación, adecuación, construcción) que beneficien los bienes de dominio común y/o de los demás bienes privados, sí por alguna circunstancia se requiere el ingreso a su apartamento.

Artículo 103. El administrador esta obligado de requerir dentro de los Diez (10) días siguientes a la adquisición de una unidad particular, el nombre, apellidos, identificación, y domicilio del propietario. La misma información deberá suministrar el propietario sobre su arrendatario; con el fin de ubicarlos en caso de emergencia, esta información será manejada de forma exclusiva y confidente por el administrador del conjunto.

Artículo 104. Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada, como en los siguientes casos: cambio de arrendatario y venta del inmueble.

Artículo 105. Asistir cumplida y puntualmente a todas las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar ó emprender actividades que redunden en el beneficio de la copropiedad, La Asamblea General aprueba aplicar por este NO cumplimiento sanción.

Parágrafo 1. El propietario que no asista a las reuniones de asambleas ordinarias y/o extraordinarias, previamente convocadas por la Copropiedad, deberá asumir y cancelar la sanción establecida equivalente a una (1) cuota mensual vigente de Administración, esta sanción se causará y cobrará en igual condición que las cuotas ordinarias de administración.

Artículo 106. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

Artículo 107. Solicitar autorización escrita al Administrador con un mínimo de tres (3) días hábiles y cancelar el depósito equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., cuando vayan a efectuar cualquier trasteo ó mudanza, indicando la hora o detalle del mismo. En esta comunicación el interesado deberá solicitar al Administrador una paz y salvo por concepto de administración, cuotas ordinarias y extraordinarias para ser entregado a la salida del Conjunto. Si quien va a trastear es un arrendatario, este deberá anexar a la solicitud de que trata este numeral; el paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento expedido por el propietario del inmueble o por la compañía inmobiliaria que lo administre o tenga consignado.

Parágrafo 1. Sí el inmueble objeto de arrendamiento, no se encuentra a paz y salvo con las expensas ordinarias, extraordinarias y sanciones impuestas por la Administración, no se autorizará el ingreso de mudanzas, hasta tanto no se cancele la totalidad de la deuda que posea el inmueble.

Artículo 108: Sólo se podrán realizar trasteos o mudanzas totales o parciales dentro del horario establecido para tal fin; es decir, de Lunes a Viernes de 08:00 A.M. a 5:00 P.M., y el Sábado de 08:00 A.M. a 2:00 P.M. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 109: Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos e instalaciones, de su unidad privada. En el evento de obstrucción de las instalaciones, que ocasionen por infracción de esta norma, el infractor responderá por todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden dichas reparaciones.

Artículo 110. Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, invitados, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada, y en especial será solidario por las multas que la Administración o el Consejo de Administración impongan al usuario del inmueble por la violación de las leyes de este manual y demás normas rijan la Copropiedad.

Artículo 111. Hacer correcto uso del depósito de basuras bajo las siguientes instrucciones: A) Toda basura sin excepción, deberá ser empacada en bolsas resistentes, en buen estado o dobles y deberán ir debidamente cerradas y se depositadas en el ducto del shut correspondiente. B) No empacar basuras en cajas de cartón, estas deberán ser bajadas al cuarto de basuras desarmadas. C) No arrojar, escombros de construcción y/o residuos similares, botellas o recipientes de vidrio por los ductos del shut de basuras. D) No arrojar residuos líquidos dentro las bolsas de basura y/o deshechos que puedan presentar descomposición y malos olores; en caso de requerirse, por ser líquidos contaminantes o peligroso para las tuberías, estos deberán ser depositados en recipientes debidamente sellados – quien incumpla alguna de estas normas y en consecuencia ocurra algún daño responderá por los costos de arreglos o reposiciones según el caso. E) Atender y cumplir con las normas que establece la Legislación, respecto a la separación de residuos y los procesos de reciclaje. El uso inadecuado del ducto de basuras y/o el daño del mismo, le acarreará al infractor una sanción equivalente a quince (15) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 112. Queda prohibida la manipulación de desechos orgánicos que pueda afectar el aseo de las zonas comunes como las escaleras, pasillos, parqueaderos y zonas verdes. De igual manera no se podrán dejar desperdicios, basura, papeles, colillas de cigarrillo, fósforos y otros, en las salas comunes, ni en las zonas sociales, ni en las zonas verdes. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración

Artículo 113. Todo copropietario o usuario a cualquier título que quiera hacer alguna modificación, reparación, adición, y en general cualquier tipo de obra arquitectónica, eléctrica, de telefonía o similar, la podrá realizar siempre y cuando no implique la modificación o cambios en la estructura y estética del Conjunto, las obras a realizar en la unidad privada deberán ser ejecutadas con el servicio de

técnicos y/o profesionales competentes para tal fin y dada la magnitud de la modificación que se proponga, deberá tener el aviso y consentimiento escrito de los vecinos que puedan ser afectados por el ruido y el polvo de las obras, las reparaciones que ocasionen daños en las zonas comunes serán de cuenta del propietario que realiza la modificación. Si la obra a ejecutar genera residuos de material (escombros), estos deberán ser retirados directamente por el contratista y/o a través del servicio de recolección de la empresa de aseo del sector, previa solicitud del propietario; bajo ninguna circunstancia se podrán almacenar y/o dejar en los parqueaderos o en las zonas comunes del Conjunto (shut de basuras, zonas de circulación, respiraderos, hall, etc.).

Artículo 114. Queda prohibido cambiar, alterar o modificar las fachadas exteriores e interiores del conjunto, así como el cambio del color o dimensiones de las ventanas y puertas exteriores; estas deben guardar el color original, hasta que por decisión de la asamblea general se determine otro. No se podrán realizar obras en las zonas comunes y/o comunes de uso exclusivo, salvo en los casos de estricta necesidad del Conjunto o por autorización expresa de la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 115. Queda prohibido alterar la fachada del Conjunto, quedando prohibido entre otras obras, cambiar el número o tipo de ventanas, de vidrios o puertas o aumentar o disminuir el número de vidrios, modificar las áreas donde se encuentran los registros de servicios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.

Artículo 116. Queda prohibido sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación del Conjunto o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás.

Artículo 117. Queda prohibido colocar avisos o letreros en las ventanas de las edificaciones a no ser que hayan sido autorizados previamente por la Administración y cumplan con las condiciones establecidas por la Asamblea de Copropietarios. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo 1. Ningún propietario podrá adulterar, romper, retirar y/o afectar de manera alguna, los avisos, comunicaciones y en general, cualquier tipo de publicación que realice la Administración y/o el Consejo de Administración al interior de la Copropiedad. Esta conducta acarreará al infractor, una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que será facturada a través de la cuenta de cobro de la Administración.

Artículo 118. Queda prohibido acometer obras que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.

Artículo 119. Queda prohibido destinar las unidades privadas (apartamentos, parqueaderos y depósitos) para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.

Artículo 120. Está prohibido perturbar la tranquilidad de los residentes con actividades y/o ruidos molestos tales como aparatos de sonido, grupos musicales y demás a volúmenes elevados, en las áreas privadas, sociales y comunes. El horario es el establecido en el capítulo XII uso y manejo del área social. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a sesenta (60) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo 1. Ningún propietario podrá perturbar la tranquilidad de los residentes con actividades que provoque ruidos molestos con aparatos eléctricos como: motores lavadoras, aspiradoras, secadoras, brilladoras, licuadoras y demás, siendo terminante la prohibición entre las 10:00 P.M. y las 7:00 A.M. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 121. Está prohibido arrojar telas, pañales, toallas higiénicas, muñecos, juguetes, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones; además, Esta prohibido depositar en los Shut de la Basura cualquier tipo de material de Construcción. El Cartón – Papel – Vidrio – Acero Plástico – Maderas – Son reciclables y como tal no se deben arrojar por el Shut – se deben bajar directamente al sótano. Empaquetados y marcados de forma manual.

Parágrafo: el buen uso de un shut de basuras

- Seleccione sus basuras en bolsas plasticas.
- No introduzca paquetes forzados por las bocas.
- No introduzca cajas o residuos de cartón – estos obstruyen y taponan la cavidad del ducto.
- No arroje palos – maderas – u otros corto – punzantes.
- No arroje botellas u objetos de vidrio.
- Si realizan una obra de mampostería, exíjale al maestro que contrate, la recolección y disposición de los residuos; en bolsas de polipropileno y por ningún motivo permita que sean arrojados por el Shut.
- No arroje residuos de comidas que no estén dispuestos en bolsas plasticas. Estos ocasionan olores putrefactos.

El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 122. Está prohibido colocar ropas, tapetes, zapatos, traperos, trapos, toallas, materas u otros elementos en las ventanas y balcones de los apartamentos en cualquier hora del día o de la noche. Así mismo, se prohíbe la colocación de materas y similares en los halls de cada piso y/o en otras zonas de uso común. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 123. Está prohibido fumar en los pasillos, parqueaderos, salas comunales y áreas comunes y sociales, arrojar las colillas y fósforos por las ventanas hacia los jardines, parqueaderos o hacia las

zonas comunes, incluidas las terrazas comunales de uso exclusivo asignadas a las unidades privadas. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

CAPITULO XI

DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Son derechos de los copropietarios y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título:

Artículo 124. Cada propietario tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la ley 675 del 3 de Agosto de 2001.

Artículo 125. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, siempre y cuando respete las limitaciones impuestas por la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia y demás normas sobre el particular.

Artículo 126. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Copropietarios, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con la Copropiedad.

Parágrafo. En cumplimiento al presente artículo, el propietario y/o residente que presente una mora superior a sesenta (60) días por cualquier concepto con la Administración de la Copropiedad, le será restringido el uso de todos los bienes y/o servicio comunes que esta posee (parqueadero de visitantes, canchas de squash y múltiple, salón social y de juegos, sauna, gimnasio); así mismo se aplicaran las demás restricciones y/o penalizaciones por morosidad, que permite la Ley 675 de 2.001 y demás normas sobre el particular.

Artículo 127. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que esta debe prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el Consejo de Administración, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Artículo 128. De conformidad con el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en las deliberaciones de las Asambleas Generales de Copropietarios, y, a votar en ella; siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Conjunto Residencial. El voto equivaldrá al porcentaje de coeficiente de su respectivo bien privado.

Artículo 129. Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias cuando lo estime conveniente o necesario, siempre y cuando sea solicitado por un número plural de propietarios que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO XII

USO Y MANEJO DEL ÀREA SOCIAL

SALÓN SOCIAL

Para el uso del Salón de la Copropiedad, los residentes, en el momento de realizar la reserva del espacio, deberán expresar su aceptación escrita del reglamento de uso, y en caso de existir eventos con menores de edad los mismos deberán estar bajo la supervisión y responsabilidad permanente de una persona adulta, como que se establece a continuación:

REGLAMENTO PARA USO DEL SALÓN SOCIAL Y/O BBQ

1. Tres días antes del evento deberá entregar un listado de las personas y/o familias invitadas; en caso de relacionar sólo las familias, debe aclarar el número de integrantes que conforman la familia.
2. El costo del alquiler del salón comunal está establecido en \$ 125.000 por jornada, el depósito de reserva es de \$ 200.000
3. El salón comunal será entregado y recibido bajo estricto inventario. Su capacidad máxima es de 80 personas.
4. El salón se alquilará exclusivamente para reuniones de tipo social, familiar, máximo hasta las 8:00 P.M. de Domingo a Jueves; hasta la 12:30 A.M. los días Viernes, Sábado y el Dominical antes del festivo.
5. El guarda de seguridad tiene orden de suspender el fluido eléctrico, si el salón no se entrega a la hora prevista en la reserva (8:00 P.M. 12:30 A.M.) Acorde al día, caso en el cual usted deberá asumir total responsabilidad sobre cualquier eventualidad que se pueda presentar, de ser necesario acudir a esta. Por lo anterior le sugerimos tener en cuenta que su reunión debe culminar por lo menos 30 minutos antes de la hora señalada para poder entregar el salón oportunamente.
6. El mal uso del salón comunal por parte de los participantes del evento o reunión se sancionará hasta donde sea necesario con la notificación a la autoridad respectiva y el veto para volver a prestarlo al solicitante, primera vez seis (6) meses, reincidencia un año y así sucesivamente.
7. Las Asambleas y demás eventos programados por la Administración, para la comunidad, se realizaran siempre en el salón comunal y primaran sobre los eventos ya reservados.
8. Para la realización del evento, los residentes dispondrán máximo de CINCO (5) parqueaderos de visitantes sin costo durante las cinco (5) primeras horas; pasadas cinco horas del ingreso de cada vehículo, se cobrará Mil Pesos (\$1.000) por hora o fracción adicional de parqueo por vehiculo; este cobro se hace directamente al residente, a través del cobro de Administración del mes siguiente al mes en curso.
9. En caso de los vehículos adicionales a los cinco autorizados, NO se podrán parquear frente al Conjunto ni sobre la vía vehicular, ya que esto obstaculiza la entrada al mismo.
10. Los daños causados por los asistentes a la reunión o evento fuera del salón comunal serán responsabilidad del residente y/o propietario.
11. El personal de Vigilancia y/o Aseo no está autorizado para realizar ninguna diligencia del evento.
12. De no entregar el salón comunal a la hora convenida, la administración aplicará la sanción establecida para tal fin.

13. Una vez verificando el estado del salón conforme al inventario, la administración en horario hábil de atención, devolverá el depósito de \$ 200.000. El valor del servicio de aseo será de acuerdo al S.M.D.L.V.
14. Para eventos sociales, familiares, únicamente se alquilará el salón social, bajo ninguna circunstancia se alquilara la cancha múltiple.
15. Para alquilar el salón social se debe estar al día con los pagos de Administración.
16. Utilizarlo sin ánimo de lucro.
17. No utilizarlo para reuniones de grupo o entidades ajenas al conjunto, tales como clausura de colegios, jardines, etc.
18. Mantener cerradas las puertas del salón, una vez iniciada la reunión.
19. No se permiten minitecas, orquestas, ni festivales de música.
20. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes.
21. Hacer respetar la intervención de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento, en caso de ser necesario.
22. No permitir que los invitados abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes.
23. Como responsable, debe estar presente en el salón hasta la finalización del evento.
24. Los vehículos de los visitantes se deben estacionar en el parqueadero de visitantes, en ningún caso lo harán en los sótanos de área privada.
25. Autorizar que con el depósito que dejó, se hagan las reparaciones en caso de daño y si la suma fuere mayor, pasar la cuenta de cobro por la diferencia al propietario y/o residente responsable. El cobro se realizará de manera inmediata con la próxima cuota de Administración.
26. Cuando el ruido sobrepase el volumen permitido y se presenten quejas, el vigilante tiene la potestad para suspender el fluido eléctrico en caso de no atender sus observaciones.
27. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.
28. Para reservar y utilizar el salón comunal se debe estar al día con los pagos de Administración.
29. No utilizarlo para reuniones de grupo o entidades ajenas al conjunto, tales como clausura de colegios, jardines, etc., que signifiquen lucro o actividades comerciales.
30. Mantener cerrada la puerta de la terraza y del salón, una vez iniciada la reunión.
31. No se permiten minitecas, orquestas, ni festivales de música.
32. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes.
33. Hacer respetar la intervención de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento, en caso de ser necesario.
34. Los vehículos de los visitantes se deben estacionar en el parqueadero de visitantes, en ningún caso lo harán en espacios de área privada.
35. Autorizar que con el depósito que dejó, se hagan las reparaciones necesarias en caso de daños; si la suma fuere mayor, asumir el pago de la cuenta de cobro que genere la Administración por la diferencia.
36. Cuando el ruido sobrepase el volumen permitido y se presenten quejas, el vigilante tiene la potestad para suspender el fluido eléctrico en caso de no atender sus observaciones.
37. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.

38. La sanción establecida por el uso inadecuado (incumplimiento o malas condiciones en la entrega) del área social acarreará una sanción equivalente a Quince (15) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de administración; más la pérdida del depósito.

REGLAMENTO PARA USO DEL GIMNASIO

- El gimnasio se abrirá en horario de 5:00 A.M. a 10:00 P.M. de Domingo a Domingo.
- Para ingresar al gimnasio el residente deberá anunciarse previamente en recepción
- Para hacer uso del gimnasio se debe ingresar con vestuario y calzado deportivo; además de toalla de manos para uso personal
- El uso de las diferentes maquinas no es exclusivo, se deben utilizar en un tiempo prudencial máximo de 1 hora, para darle oportunidad a otras personas.
- Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y/o alimentos dentro del gimnasio.
- Se prohíbe el ingreso de recipientes en vidrio
- No se permite el ingreso de mascotas de ninguna especie
- Se prohíbe fumar dentro del gimnasio
- Prohibido el uso de las maquinas a niños menores de siete (7) años.
- Cada usuario debe responder por el deterioro causado en alguno de los Equipos.
- Los daños ocasionados por el residente, serán notificados y cargados en la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente
- A la salida del gimnasio el recorridor del turno debe constatar el buen estado y funcionamiento de los equipos.

Parágrafo. El Gimnasio es un bien común, razón por la cual está prohibido el uso exclusivo a grupos de personas que afecten el derecho de uso que tienen los demás copropietarios y residentes.

NORMAS PARA USO DE LA CANCHA DE SQUASH

1. La cancha estará disponible en horario de 6:00 A.M. a 10:00 P.M. de Domingo a Domingo.
2. Para utilizar la cancha, el residente deberá realizar la reserva previamente en la Administración, ya sea de manera personal, vía telefónica y/o por correo electrónico
3. El uso de la cancha de squash tendrá un costo por hora de \$ 5.000 pesos, el cual deberá determinarse anualmente en la Asamblea General de Copropietarios; el cobro por el uso mensual de la cancha, se incluirá en la cuenta de Administración del mes siguiente.
4. Para ingresar a la cancha, el residente deberá anunciarse previamente en recepción para que le hagan entrega de la misma y posteriormente firmar la respectiva planilla de control y cobro.
5. Para hacer uso de la cancha, se debe vestir ropa deportiva y calzado de goma suela amarilla o suela blanca que no manche el piso
6. Cada persona debe traer sus implementos de juego, como son: pelotas suaves y raqueta de Squash; además es recomendable usar lentes protectores
7. Esta prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y/o alimentos dentro de la cancha

8. Se prohíbe el ingreso de recipientes en vidrio
9. No se permite el ingreso de mascotas de ninguna especie
10. Se prohíbe fumar dentro de la cancha y/o en el hall del salón
11. Se prohíbe el ingreso a niños menores de siete (7) años.
12. Cada usuario debe responder por los daños que ocasione en la cancha de squash. Dado el caso, los daños serán notificados y cargados en cuenta de cobro de Administración del mes siguiente
13. Al terminar el tiempo de reserva, usted debe reportar su salida a la recepción para que el vigilante recorridor del turno constate estado de la cancha

NORMAS PARA USO DEL SALON DE JUEGOS

1. El salón de juegos se abrirá en horario de 8:00 A.M. a 9:00 P.M. de Domingo a Domingo.
2. Para ingresar al salón usted deberá anunciarse previamente en recepción
3. El salón sólo se entrega a personas mayores de edad; los menores de 10 años deben estar siempre acompañados por un adulto, quien se hará responsable de los daños que pudiesen generar los menores a su cargo
4. Usted podrá utilizar de manera rotativa con otros residentes, cualquiera de las mesas disponibles (ping-pong ó billar), esto durante un tiempo prudencial (máximo 1 hora por mesa) para darle oportunidad a otras personas.
5. Esta prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y el ingreso de recipientes en vidrio
6. No se permite el ingreso de mascotas de ninguna especie
7. Se prohíbe fumar dentro del salón de juegos
8. Cada usuario y/o su representante (en el caso de menores de edad) debe responder por el deterioro causado a las mesas (ping-pong y/o billar); y/o a la dotación de las mismas y/o al salón de juegos.
9. Los daños ocasionados por cada residente y/o sus hijos, serán notificados y cargados en la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente
10. Al salir del salón de juegos, el vigilante recorridor del turno debe constatar el estado del salón, las mesas de juegos y sus respectivos accesorios

NORMAS PARA USO DE LA CANCHA MÚLTIPLE

1. La cancha múltiple estará en servicio en horario de 5:00 A.M. a 10:00 P.M. de Domingo a Domingo
2. La cancha múltiple sólo se reservará para los días Martes y Jueves en horario de 6:00 P.M. a 10:00 P.M., exclusivamente para grupos de residentes. Esta reserva debe realizarse directamente a través de la Administración, de manera personal, vía telefónica y/o por correo electrónico. Si la reserva involucra un grupo de personas ajenas al Conjunto Residencial, el residente responsable de la reservación de la cancha deberá cancelar previamente el alquiler de la misma, el cual equivale a cinco (5) S.M.D.L.V., pudiéndola utilizar por un máximo de dos (2) horas.
3. Los días Lunes, Miércoles, Viernes, Sábado y Domingo, no hay reservas de exclusividad y el ingreso es totalmente libre para niños, jóvenes y adultos.
4. Para ingresar a la cancha usted deberá anunciarse previamente en recepción, y en los casos de reserva exclusiva, recibir la cancha por parte del vigilante recorridor de turno y firmar la respectiva planilla
5. Dentro de los horarios de acceso libre, usted podrá utilizar de manera rotativa con otros residentes

- los diferentes servicios de la cancha múltiple (fútbol, baloncesto y/o voleibol), durante un tiempo prudencial (máximo 1 hora) para darle oportunidad de usufructo a otras personas.
6. Cada residente deberá traer sus implementos deportivos (balones)
 7. Se prohíbe el ingreso a la cancha múltiple con patines, patinetas, bicicletas, triciclos y demás juegos ajenos a las actividades deportivas para las cuales fue diseñado este espacio (fútbol, baloncesto y/o voleibol)
 8. Esta prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y el ingreso de recipientes en vidrio
 9. No se permite el ingreso de mascotas de ninguna especie
 10. Se prohíbe fumar dentro de la cancha múltiple
 11. Los daños ocasionados por cada residente y/o sus hijos, serán notificados y cargados en cuenta de cobro de Administración del mes siguiente
 12. En caso de reserva exclusiva para grupos, al salir de la cancha, el vigilante recorredor del turno debe constatar el estado general de la misma (arcos, vidrios, lámparas, mallas)

RECOMENDACIONES GENERALES Y REGLAMENTO PARA USO DEL SAUNA

1. El servicio de sauna está dirigido a residentes mayores de 18 años, y aquellos menores que por recomendación médica necesiten su uso. No es recomendable el uso a menores de 16 años.
2. Contraindicaciones: Hipertensión arterial grave, hipertensión arterial, varices internas o externas aunque estén operadas o pinchadas, enfermedades cardiovasculares en general y embarazadas. En caso de otras enfermedades o de duda consulte a su médico. No usar el sauna si se está tomando medicamentos, a no ser que se haya consultado a su médico y éste lo considere recomendable.
3. Es obligatorio ducharse (con agua y jabón) antes de acceder al sauna, secándose todo el cuerpo. También será obligatorio utilizar una toalla para sentarse o acostarse dentro de la misma. Al salir vístase cuando haya dejado de transpirar.
4. Siendo un servicio que está muy relacionado con la limpieza e higiene se recomienda extremar las medidas higiénicas personales.
5. Deberá acceder al sauna descalzo, dejando el calzado afuera del sauna.
6. El acceso se hará desde el vestier con bata y chanclas. El uso de ropa adecuada es de carácter de obligatorio cumplimiento.
7. Por razones de salud no está permitido el acceso a quienes padezcan una enfermedad transmisible o infecto-contagiosa.
8. No tomar sauna después de comer o beber alcohol. Evitar entrar con cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras.
9. No ingresar con revistas.
10. No se puede comer, beber, fumar ni usar cremas, ó aceites en el sauna.
11. Queda prohibido el uso de celulares dentro del mismo.
12. La Copropiedad no se hará responsable de los accidentes y lesiones que se produzcan en el uso del sauna ni de las consecuencias económicas que pudieran derivarse de las mismas; Siendo responsabilidad del residente el consultar previamente con el médico, la conveniencia o no de tomar sesiones de sauna.
13. De forma periódica se cerrará el sauna para llevar a cabo trabajos de limpieza especiales.

14. La Administración será la responsable de hacer cumplir las normas de uso, pudiendo solicitar el veto de uso de las personas que incumplan los términos de la presente normativa, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar.
15. Los turnos deberán reservarse previamente en la planilla que estará disponible en la recepción.
16. Si se desea ingresar en grupo, deberá anotarse como mínimo un residente responsable de la reserva, pudiendo compartir su horario con residentes de su afinidad, siendo el máximo diez (10) personas por turno. El costo uso por persona será de Cuatro Mil Pesos (\$ 4.000) M/L, y el cobro se realizará a través de la cuenta de cobro de la Administración, en el mes siguiente al mes en que se genera el uso.
17. Las instalaciones del sauna estarán disponibles de Lunes a Sábado de 06:00 a 8:00 A.M., y de 6:00 a 8:00 P.M. El Domingo de 08:00 a 10:00 A.M., salvo reserva previa, exclusiva y pago de la tarifa plena de uso individual, que asciende 1.5 S.M.D.L.V.

TITULO SEGUNDO
CAPITULO I
CONSIDERACIONES GENERALES

La Asamblea General de copropietarios del Conjunto Residencial Salitre Alto Reservado, acuerda:

Artículo 130. No fumar o consumir tabaco o sus derivados, en cualquiera de sus formas, durante las reuniones de la Asamblea general de Copropietarios. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 131. Atender las medidas de la administración sobre racionamiento de energía eléctrica y agua en las áreas comunes. La administración deberá avisar por medio de comunicados en cartelera y con suficiente antelación los días y horas en que se efectuaran los racionamientos.

Artículo 132. Está prohibido obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas al Conjunto, andenes, rampas, escaleras, pasillos, acceso a las torres y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso y/o acceso de personas y vehículos. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 133. Está prohibido colocar avisos o letreros en las fachadas del Conjunto, previo cumplimiento de las normas establecidas para tal fin y acorde a lo expuesto dentro del presente Manual de Convivencia. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 134. Los residentes que poseen el usufructo de las terrazas comunes asignadas al uso exclusivo que posee el Conjunto Residencial, deberán acogerse y cumplir estrictamente las normas establecidas en los Artículos 21 y 26 del Reglamento de Propiedad Horizontal, concordantes con los Artículos 22 Y 23 de la Ley 675 de 2.001.

Parágrafo 1. Dado que las terrazas son un área común y que la Copropiedad tiene total propiedad y autoridad sobre las mismas, es deber de los residentes que usufructúan las terrazas, velar por la conservación y presentación física de esta zona; razón por la cual se prohíbe mantener a la vista objetos tales como: parasoles, parques infantiles, jaulas, escobas, traperos, casas de juguetes, asadores, pipetas de gas y cualquier otro artículo que afecte y/o contamine visualmente las áreas comunes del Conjunto Residencial.

Parágrafo 2. Por efectos de seguridad, y teniendo en cuenta que todas las terrazas comunales de uso exclusivo poseen una conexión especial para el uso de gas natural, se prohíbe el uso de asadores que requieran pipetas de gas y/o sustancias combustibles que de cualquier manera puedan poner en riesgo a la Copropiedad y/o a sus residentes.

Parágrafo 3. Los residentes que posean terrazas comunales asignadas al uso exclusivo, deberán velar por el cuidado y conservación de las plantas sembradas por la Administración en las jardineras que rodean el perímetro de las terrazas, y bajo ninguna circunstancia, podrán retirarlas, modificarlas y/o reemplazarlas, sin previa consulta y autorización escrita de la Administración.

Artículo 135. Está prohibido usar las zonas de circulación peatonal, lobby y/o pasillos de uso común para el estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos, patinetas, etc., ya que estas están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso al Conjunto y/o circulación dentro de él. Así mismo se prohíbe acceder a los lobby de las Torres montado bicicleta, patineta, triciclo y/o similares. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que los ascensores son un bien de uso común, que debemos preservar para beneficio de todos, se prohíbe ingresar y trasladar bicicletas por los ascensores; éstas deberán ser almacenadas en los depósitos de cada unidad privada y/o en los sitios destinados por la Administración para tal fin. Si algún residente requiere subir su bicicleta al apartamento, deberá hacerlo por la escalera de emergencia. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 136. Está prohibido arrojar basuras u otros elementos en los bienes o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 137. Está prohibido usar las zonas de estacionamiento y zonas comunes como lugares de juegos, circulación de bicicletas, paseos con mascotas y/o para actividades similares. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 138. Las zonas verdes y jardines del Conjunto Residencial, no están dispuestas para desarrollar actividades deportivas como fútbol, baloncesto, entre otras; estas son zonas destinadas a la recreación contemplativa y recreación infantil. El incumplimiento de esta norma le acarreará al

infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Parágrafo 1. Todos los residentes del Conjunto Residencial, son responsables de velar por el cuidado y mantenimiento de los jardines comunales, por lo cual se prohíbe la circulación de niños y mascotas entre las jardineras; quien genere daños a las jardineras y/o a las plantas sembradas en ellas, deberá asumir de manera inmediata los costos determinados por la Administración. En caso, que quien ocasione el daño, sea un visitante; los costos deberán ser asumidos por el residente de la unidad visitada.

Artículo 139. Está prohibido usar la zona de la plazoleta principal para, jugar futbol, montar en bicicleta, patineta, monopatín y otros medios de transporte o recreación que puedan ocasionar accidentes a los transeúntes del Conjunto. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a cinco (5) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 140. La zona habilitada en baldosín para montar en bicicleta, patineta, monopatín y otros medios de transporte o recreación se pueden utilizar de Lunes a Domingo hasta las 7.30 PM. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a cinco (5) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 141. Está prohibido usar los bienes comunes para instalar en ellos negocios o lugares de almacenamiento.

Artículo 142. Está prohibido realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes y/o comunes de uso exclusivo. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 143. Está prohibido ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la arquitectura del Conjunto. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 144. Activar únicamente cuando sea necesario, los sistemas de alarma o emergencia del Conjunto, vehículos de transporte público y/o privado; dado el caso, las alarmas no podrán sonar más de treinta (30) minutos.

Artículo 145. Cuidar la integridad física y las características arquitectónicas de los inmuebles, para prevenir su deterioro con peligro de ruina.

Artículo 146. Está prohibido instalar rejas de seguridad en la parte exterior de las ventanas y puertas que afecten la fachada del Conjunto. Aplica excepciones a apartamentos vulnerables y lo determinará la Administración.

Artículo 147. Está prohibido utilizar las ventanas y balcones de la unidad privada o zonas comunes para colgar o sacudir ropas, tapetes, cortinas, cobijas, etc.; escurrir agua o arrojar cualquier elemento

por aquellas. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a doce (12) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 148. Está prohibido dejar aparatos eléctricos conectados y en funcionamiento permanente, dentro de los bienes comunes de uso exclusivo, tales como en los corredores, garajes, depósitos, etc.

Artículo 149. Está prohibido instalar cualquier tipo de antena de radio, radio aficionado o radar, de televisión, toda vez que estas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas o repercuten en la estética de la edificación.

Artículo 150. Está prohibida la visita, así sea momentánea, de las empleadas del servicio doméstico, conductores, guardaespaldas y demás empleados en la recepción del Conjunto e igualmente el ingreso de los empleados a cargo de la administración a las unidades privadas.

Artículo 151. La persona autorizada para manipular la correspondencia que se encuentra disponible en los casilleros de la portería, será el portero de turno; ningún copropietario o residente podrá ingresar a esta zona. El incumplimiento de esta norma le acarreará al infractor una sanción equivalente a diez (10) S.M.D.L.V., que serán facturados a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.

Artículo 152. Las personas encargadas de adelantar trámites relacionados con el Conjunto, son los integrantes del Consejo de Administración encabezados por el Presidente y la Administración, cualquier persona ajena a estos, no está autorizada para realizar trámite alguno.

Parágrafo. Está prohibido recaudar donativos en dinero o en especie, a título personal o en nombre del conjunto residencial, salvo aquellos autorizados formalmente por el Consejo de Administración.

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 153. Si la Administración no ha atendido en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles las solicitudes que por escrito hayan enviado uno o varios residentes con respecto al arreglo o mantenimiento de los elementos o equipos ubicados en las áreas comunes, podrán enviar comunicación escrita al Consejo de Administración, quien se encargará de tramitar dicha solicitud y verificar su cumplimiento.

Artículo 154. Los copropietarios y demás residentes no podrán dar órdenes a los vigilantes, personal de servicios generales y/o mantenimiento, en relación a la forma, oportunidad y condiciones de las tareas que les hayan sido asignadas. Cualquier objeción al respecto se hará por intermedio de la Administración o en su ausencia a cualquier miembro del Consejo de Administración.

Artículo 155. El presente Manual será entregado a todos los propietarios, arrendatarios y se dejará constancia escrita de su entrega.

Artículo 156. El presente Manual rige a partir de la fecha de su aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios y deberá cumplirse sin excepción, conforme a la ley, por todos los residentes, visitantes y empleados del Conjunto.

CAPITULO II

COMITÉ DE CONVIVENCIA, CONDUCTAS Y SANCIONES

PROCEDIMIENTO A SEGUIR

En caso de incumplimiento de las normas del presente Manual de Convivencia, el Comité elegido para estos efectos actuará de la siguiente forma:

1. Se le remitirá llamado de atención por escrito al propietario o residente que esté incumpliendo las normas de convivencia; proponiéndole en el mismo escrito la forma de mejorar su actitud y sugiriendo el comportamiento a seguir.
2. En caso de reincidencia, se le citará a una reunión de conciliación con el Comité de Convivencia donde se levantará un acta del compromiso a cumplir por parte del propietario y/o residente infractor.
3. En caso de incumplimiento definitivo, el Comité de Convivencia realizará un informe dirigido a la administración y al consejo de administración sugiriendo la respectiva multa a aplicar.
4. Cuando un propietario y/o residente requiera del Comité de Convivencia para la solución de un conflicto que se presente entre el y otro copropietario o residente, deberá elevar la solicitud por escrito entregándola a la Administración, la cual le dará curso correspondiente.
5. Con en ánimo de realizar de manera eficiente la función del Comité de Convivencia toda solicitud deberá ser acompañada de los fundamentos probatorios que ameriten un seguimiento de la queja.

CAPITULO III SANCIONES

Las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia se basan en fundamento en el Código de Policía de Bogotá y en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 157. En caso de incumplimiento de cualquiera de los deberes obligaciones consagradas en este Manual de Convivencia, los propietarios y demás ocupantes del conjunto a cualquier título serán solidarios con sus trabajadores dependientes y visitantes.

Para en caso de incumplimiento por parte de los menores de edad serán solidarios sus padres o el mayor responsable a cualquier título.

Las sanciones serán: amonestación privada escrita, amonestación escrita pública, y pecuniaria según sanción aplicada al Artículo o Parágrafo.

Antes de aplicar cualquier sanción se procederá de la siguiente manera:

Conocida la infracción el Administrador pondrá en conocimiento del Consejo Administración, quien recaudara las pruebas pertinentes y llamara al infractor o a los infractores para los correspondientes descargos. Producto de esta investigación o pruebas anexas el Consejo determinara si ha lugar a una sanción.

Para aplicar las sanciones se tomaran y presentaran como evidencias:

1. Comprobación del hecho mediante pruebas relacionadas Cámaras de seguridad instaladas en todas las zonas de la copropiedad, registro fotográfico, informes entregados por la firma de seguridad y vigilancia del Conjunto Salitre Alto Reservado, llamados de atención por escrito o email por parte de la Administración, Comité de Convivencia y Consejo de Administración e informes y quejas presentadas por los Copropietarios del Conjunto.
2. Amonestación escrita privada o publicada en carteleras o lugares de amplia circulación del Conjunto.
3. Si se continúa presentando la trasgresión, la Administración notificara por escrito el monto de la sanción, sin perjuicio de acudir a las autoridades competentes para el cumplimiento de lo establecido.
4. El monto de la multa debe ser el que se estipula en este Manual de Convivencia y deberá ser cancelado por el responsable en un término máximo de treinta (30) días, el cual presta merito ejecutivo.

Artículo 158. Será plena prueba de incumplimiento de las obligaciones y deberes aquí consagradas, la resolución del Consejo de Administración, resultante de la investigación administrativa que se efectuó, probada por la mitad mas uno de los miembros asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 159. Las decisiones en las cuales sanciona el Consejo de Administración solo serán susceptibles del recurso de reposición, interpuesto de forma escrita ante el Consejo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, o por correo recomendado, de la respectiva sanción.

Parágrafo 1. Se podrá acudir al Comité de Convivencia por solicitud del sancionado, del Administrador o por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, si se considera que se debe de revisar el cumplimiento del debido proceso.

Artículo 160. El Consejo de Administración del conjunto autorizara al Administrador cuando así lo estime necesario, para promover las acciones civiles correspondientes con el fin de recaudar multas / sanciones o cuotas que los propietarios se encuentren en mora.

CAPITULO IV OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 161. El presente reglamento podrá ser modificado por decisión de la Asamblea General, según lo reglamentado ara estos casos en la ley 675 de 2001.

Artículo 162. En todos los demás aspectos no contemplados en el presente Manual de Convivencia se observaran las condiciones consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a Escritura Pública y las Normas o leyes que lo adicionen o lo modifiquen.

Artículo 163. El presente MANUAL DE CONVIVENCIA interno fue presentado a consideración y aprobado por la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Salitre Alto Reservado en reunión celebrada el veintinueve (29) de Marzo del dos mil quince (2015).

Artículo 164. El presente Reglamento Interno entra en vigencia a partir de la fecha veintinueve (29) de Marzo del dos mil quince (2015).

Todas las sanciones onerosas serán facturadas a través de la cuenta de cobro de la cuota de Administración.