



**Ciudadela Parque Central de Occidente 3  
Propiedad Horizontal**

**MANUAL DE CONVIVENCIA  
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE  
OCCIDENTE 3 PH**

**1er Versión 2023**

## **Tabla de contenido**

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN  
CAPÍTULO II OBJETIVO  
CAPITULO III DEFINICIONES  
CAPÍTULO IV PRECEPTOS  
CAPÍTULO V DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS  
CAPÍTULO VI OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS  
CAPÍTULO VII MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS  
CAPÍTULO VIII COMITÉ DE CONVIVENCIA  
CAPITULO IX REGIMEN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGAC  
CAPITULO X CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN  
CAPITULO XI ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN  
CAPITULO XII ZONAS COMUNALES  
CAPÍTULO XIII DE LOS BIENES DE USO COMÚN  
CAPITULO XIV SEGURIDAD  
CAPÍTULO XV PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS  
CAPÍTULO XVI ANIMALES DOMÉSTICOS  
CAPÍTULO XVII REPARACIONES LOCATIVAS  
CAPÍTULO XVIII TRASTEOS Y MUDANZAS  
CAPÍTULO XIX DESCANSO Y TRANQUILIDAD  
CAPÍTULO XX ACTIVIDADES SOCIALES  
CAPÍTULO XXI REUNIONES ÁREAS COMUNALES  
CAPÍTULO XXII MANEJO DE BASURAS  
CAPÍTULO XXIII SEDES SOCIALES ANEXO 1 REGLAMENTO DE USO DE  
PARQUEADEROS DE VISITANTES.

## **CAPÍTULO I.**

**Introducción:** El presente manual de convivencia es un complemento al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, de acuerdo a lo consagrado en el parágrafo 1 del artículo 6 del mismo documento. Está acondicionado y acoplado a las características y especificidades del conjunto, de acuerdo a las facultades dadas al Consejo de Administración, establecidas en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Pretende ser documento orientador de las acciones y relaciones de los residentes en pro de la armonía, comodidad, respeto y el convivir con los demás ocupantes o propietarios. La convivencia en la Propiedad Horizontal exige el compromiso y empatía de todos y cada uno de los residentes, esto conlleva al cumplimiento de parámetros y normas establecidas, que permitan ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos colectivos. El manual expresa de forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben aplicar los residentes del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, de tal manera que se convierta en una herramienta útil para todos.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia y algunos principios orientadores como son:

- Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
- Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

## **Capítulo II.**

**Objetivo:** Establecer las normas, criterios y procedimientos que guíen a los residentes del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, a un armonioso convivir, es decir, ese vivir y compartir con el otro, donde se ejerce plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a la vulneración de ninguno. De acuerdo con el RPH en su artículo 1, el objeto es consagrar los derechos y prescribir las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general.

## **Capítulo III. DEFINICIONES**

El Manual de Convivencia, según la definición dada en el artículo tercero del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH.**

Es el conjunto de normas de obligatorio cumplimiento que regula el funcionamiento de los bienes y equipos comunes y demás aspectos de la operación misma del conjunto, el cual los copropietarios se obligan a cumplir desde la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal y se considera incorporado al mismo.

De igual manera las demás definiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, planteadas en el mismo artículo, se consideran incorporadas al presente Manual de Convivencia.

El Manual de Convivencia desarrolla los principios superiores y enmarcado dentro de las siguientes normas jurídicas:

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil.
- Código Nacional de Policía y convivencia ciudadana. Ley 1801 de 2016
- Código de la infancia y la adolescencia.
- Ley 1774 y Ley 172 protección animal.
- Ley 675 /2001 Propiedad Horizontal.
- Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH.**

Y demás normas vigentes que hacen relación con los derechos y obligaciones individuales de las personas integradas a una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, para aceptarlas como proposiciones de comportamiento obligatorio en este tipo de persona jurídica.

La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del estado social de derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los derechos humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los copropietarios y residentes del conjunto.

## **CAPÍTULO IV. PRECEPTOS**

**ARTÍCULO 1. Alcance:** Tanto los derechos como los deberes pueden conocerse en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, en el presente Manual de Convivencia y en el código nacional de policía y convivencia, que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, en el Consejo de Administración y en el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial. Es un trabajo de cooperación de todos los propietarios, residentes, la Administración, vigilancia y demás personal de apoyo, velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto.

**ARTÍCULO 2. Destinatarios:** Las disposiciones de este manual de convivencia, tienen efecto y fuerza obligatoria para todos los propietarios de bienes privados, -quienes son los miembros de la persona jurídica constituida mediante escritura pública No 1609 del 27 de abril de 2021 de la notaría 7 del círculo de Bogotá-, y para los arrendatarios, tenedores o poseedores de bienes privados del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, a cualquier título, quienes están en la obligación de respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.

**ARTÍCULO 3. Obligatoriedad:** La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones y/o deberes contenidos en este Manual y transmitidas a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales, comunicaciones electrónicas y/o escritas de parte de la Administración o del Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los destinatarios, residentes, visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será sancionada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente manual.

Las previsiones hechas en el Reglamento de Propiedad Horizontal tienen fuerza obligatoria no solo para los actuales propietarios de los bienes privados del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, sino también para futuros adquirentes y para las personas que a cualquier título usen o gocen de estos bienes. Precepto que se hace extensible al presente manual.

**PARÁGRAFO 1:** Si de su incumplimiento se derivan hechos que afecten o hagan daño a la copropiedad o a sus residentes, serán responsables directos quienes las quebranten o sino las personas por quien se encuentran en el conjunto.

**PARÁGRAFO 2:** Todas las conductas no permitidas o prohibidas, son consideradas como faltas o incumplimientos a las normas aquí regladas y serán susceptibles de sanción, de no corregirse.

## **CAPÍTULO V. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 4.** Según lo estatuido por la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual, se establecen como derechos de los copropietarios los siguientes:

1. Cada propietario de unidades privadas e vivienda como de locales comerciales, tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y por las leyes complementarias, así como por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este manual, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar, dar en anticresis arrendamiento su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
3. Servirse de los bienes de las zonas comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios, velando por la integridad y conservación de los mismos. Cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.
4. Mediante solicitud previa, informar y ser escuchado por los entes administrativos y/o presentar solicitudes respetuosas ya sea por motivo de interés particular o común y recibir una pronta respuesta dentro de los términos legales vigentes.
5. Hacer peticiones y reclamos o interponer recursos ante los órganos de administración, el juez o el tribunal competente si estuviere a Paz y Salvo con la administración por concepto de expensas comunes, seguros, multas y costos, etc.
6. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta debe prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el Consejo de Administración y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001.
8. Ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir, votar por sí mismos o mediante un representante, elegir y ser elegido a cargos directivos de los órganos de administración.
9. Intervenir los propietarios de unidades privadas de vivienda como los propietarios de los locales comerciales, en las deliberaciones de las asambleas de copropietarios, con derecho a voz y voto.
10. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual de convivencia.
11. Solicitar a la administración la información contable, el informe del Revisor Fiscal. Esta solicitud debe hacerse de manera escrita y recibir una pronta respuesta dentro de los términos legales vigentes.
12. Solicitar a los organismos de Administración la revisión de las conductas de los propietarios y/o residentes que vayan en contra de las normas establecidas en el presente Manual con el fin de que dichas conductas sean corregidas y/o sancionadas de ser necesario. A que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados.
13. Ser tratado con respeto por parte del personal de Administración, Consejo de

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

Administración, Comité de Convivencia, personal de aseo, vigilancia y demás personal que preste algún servicio a la copropiedad. Una respuesta negativa por parte de los anteriores, a una solicitud, no se debe entender como falta de respeto.

14. Todo destinatario de la aplicabilidad de este manual tiene derecho a que sus datos sean tratados conforme a la política de manejo de datos del conjunto, a la ley de protección de datos personales vigente y puesta en conocimiento a la comunidad.

### CAPÍTULO VI. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTÍCULO 5.** Son obligaciones de los propietarios en lo pertinente de los ocupantes en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto.
2. Evitar producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o de las personas por las que deba responder.
4. Contribuir oportuna y cumplidamente el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (30) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado (apartamento o local comercial), su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento del respectivo título de propiedad.
6. Mantener actualizada la información del inmueble mediante los mecanismos propuestos por la administración.
7. Se sugiere mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción, pues la póliza actual cubre todas las áreas comunes.
8. Comunicar al administrador, todo caso de enfermedad contagiosa que por legislación deba ser informada y desinfectar su bien de dominio privado conforme a las exigencias de las autoridades de higiene y la normatividad colombiana que así lo exija.
9. Solicitar autorización escrita al administrador por lo menos con 2 días de antelación, cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando el día y la hora de la mudanza siempre y cuando se encuentre dentro de los horarios establecidos por la administración para llevar a cabo su mudanza.
10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.
11. Suscribir contratos con las personas a quienes dé el uso y goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente con ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia. Cada copropietario se hará responsable de la entrega del

manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

12. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General Asistir cumplida y obligatoriamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General, de lo contrario se genera multa de una cuota de administración

## **CAPÍTULO VII. MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Agotado el comité de convivencia como método de conciliación y sin obtener la solución del conflicto, se puede acudir en orden a los siguientes mecanismos de solución:

**ARTICULO 6. La conciliación:** Como tal es un acto jurídico público, regulado por la ley a través de cual dos o más partes en conflicto buscan solucionar sus diferencias transigibles con la ayuda de un tercero neutral y calificado llamado conciliador, mediante la búsqueda de acuerdo lícitos equitativos y de beneficio, por mandato de la Ley 23 de 1991 el conciliador debe ser abogado titulado, centro de conciliación autorizado por la ley, estudiantes de derecho autorizados por la ley por pertenecer a centros de conciliación de consultores jurídicos. La conciliación debe tener los siguientes requisitos jurídicos:

1. Que las partes tengan capacidad para conciliar, es decir que puedan disponer libremente de sus derechos.
2. Que el conflicto sea susceptible de transacción.
3. Que exista ánimo conciliatorio. La conciliación puede adelantarse directamente por las partes con o sin apoderados; el conciliador es un facilitador del diálogo entre las partes y carece de capacidad decisoria. La información de la conciliación es reservada y las decisiones se llevan a un acta de conciliación la cual tiene fuerza de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.

**ARTICULO 7. El arbitraje:** El arbitraje es un procedimiento jurisdiccional, mediante el cual por expresa voluntad de las partes, se difiere la solución de conflictos transigibles a un tribunal de arbitramento conformado por tres (3) árbitros quienes deberán decidir el conflicto y dejar constancia de ello en un laudo arbitral, de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el código de comercio.

**ARTICULO 8. Proceso judicial:** Surtido lo anterior sin éxito se podrá acudir ante los jueces civiles competentes, a fin de resolver el conflicto instaurado el correspondiente proceso verbal sumario de que trata el título XXIII sección primera del libro tercero del C.P.C. En el mismo se requiere la intervención de apoderados, el juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley, su sentencia es obligatoria de acatar por las partes.

## **CAPITULO VIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Es un mecanismo de solución de conflictos, el cual será nombrado por la Asamblea General de propietarios, para periodos de un año, estará conformado por un número impar de tres o más personas. Este no podrá imponer sanciones, su función será dirimir las controversias que se presenten entre los propietarios y fortalecen las buenas relaciones entre los vecinos, con las atribuciones de un amigable componedor, esto es, tiene la facultad de precisar, con fuerza vinculante para las partes, el estado y forma de cumplimiento de una relación jurídica sustancial susceptible de transacción. Las gestiones conducentes a la resolución de un conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. Las personas que integren este comité de convivencia lo harán ad honorem, las decisiones se consignarán en un acta, son obligatorias para las partes y se instrumentaliza en un contrato de transacción, esta decisión produce efecto de cosa juzgada.

**ARTICULO 9. Integración del comité de convivencia:** Estará integrado por un número impar de tres o más personas y la participación de él será ad honorem. Para ser elegido miembro del comité deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. Ser residente del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH.**
2. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración en los dos (2) últimos años.
3. No hacer parte al mismo tiempo de alguno de los cargos o comités de elección en Asamblea General.
4. Quien sea miembro del comité de convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones hará dejación del cargo de forma inmediata.

**ARTICULO 10. Reuniones del comité de convivencia:** Los miembros del comité de convivencia se reunirán en el momento que así lo exijan las circunstancias, por citación de su presidente o su secretario, estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar ocho (8) días calendarios siguientes a su elección.

**ARTICULO 11. Quórum y mayoría del comité de convivencia:** El Comité de convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes, con independencia de los coeficientes de copropiedad; deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el quinto (5) días calendario contado a partir del momento que se reciba una solicitud para su intervención.

**ARTICULO 12. Actas del comité de convivencia:** Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por los miembros del comité y por las partes -si se trata de dirimir un conflicto-, el secretario de este comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo.

**ARTICULO 13. Oportunidad para acudir al Comité:** en cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente podrán solicitar que se realice reunión de convivencia, sin embargo, el comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estimen conveniente. En la reunión el comité instará a las partes para que concilien sus diferencias, si no lo hiciere deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento. El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité aprobará

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

si lo encuentra conforme a la ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal mediante la suscripción del acta de compromiso.

**ARTICULO 14. Inasistencia:** Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia que fue citada se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo en el libro de actas.

**ARTICULO 15. Funciones de comité de convivencia:** El comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad tendrá las siguientes funciones:

1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias.
2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo.
3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo.
4. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes.
5. Informar al administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal sobre los resultados de su gestión.
6. Atender a las citaciones o requerimientos convocados por algún residente que requiera orientación sobre alguna situación de convivencia que se le presente.

**PARÁGRAFO.** Cuando los miembros del comité concurran alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones señalados por el Consejo de Administración.

## CAPITULO IX. RÉGIMEN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

**ARTÍCULO 16.** De acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001, en su artículo 60, la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, estarán a cargo del Consejo de Administración y es una de sus funciones.

No obstante, el administrador puede iniciar acciones policivas que, de acuerdo con el Código Nacional de Policía, principalmente lo consignado en los decretos 522 de 1971 y 1355 de 1970 y lo consagrado en el Código de Procedimiento Penal vigente en el momento del proceso. Estas acciones judiciales en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y estética del Conjunto CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH, o el buen nombre de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del presente Manual de Convivencia se pueden aplicar las siguientes sanciones de acuerdo a cómo se clasifican las faltas previa autorización del consejo.

1. Publicación de su nombre en la lista de infractores a las reglas del conjunto, donde se indica el acto que ocasiona la amonestación, esta publicación podrá ubicarse en sitios

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

de circulación de residentes del conjunto.

2. Restricción en el uso y goce de bienes de uso común no esenciales (zonas sociales, zonas de recreación que requieran reserva, parqueaderos de visitantes, etc.).
3. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento. La suma de estas multas no podrá jamás exceder de diez (10) veces las expensas comunes.

**ARTICULO 17. Clasificación de faltas:** Conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**, en su artículo 76, se establecen los siguientes tipos de faltas:

1. **Faltas leves:** Consiste en desarrollar actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás. Estas faltas leves tienen una multa o sanción pecuniaria para quienes las incumplan, de un valor igual y correspondiente a **una (1) expensa común o cuota de administración**, vigente al momento de la imposición de la sanción.
2. **Faltas graves:** Las constituyen aquellos actos que, por estar prohibidos en el presente manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, atentan de manera grave contra el conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH**. Estas faltas graves tienen una multa o sanción pecuniaria para quienes la incumplan, de un valor igual y correspondiente a **dos (2) expensas comunes o cuotas de administración**, vigentes al momento de la imposición de la sanción.

**ARTICULO 18. Procedimiento para imponer sanciones. Debido proceso:** Para aquellos actos o hechos que den incumplimiento o presunto incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, estarán sujetos al siguiente procedimiento, antes de aplicar cualquier sanción.

1. Identificación del acto o hecho que motiva el inicio de un proceso administrativo sancionatorio. Este puede ser un registro fílmico, fotográfico, la denuncia de un tercero o una reconvencción ante un acto.
2. La Administración enviará comunicación escrita o “Llamado de Atención” al propietario responsable -según lo registrado en ficha de apartamento- de la unidad inmobiliaria o apartamento identificado como infractor, es obligación de quien atienda a la persona que lleva el comunicado, recibirlo registrando su firma, nombre legible y fecha, negarse a firmar el recibido no implica la no recepción y conocimiento del comunicado, en este caso la persona encargada de la entrega, consignará como nota en el comunicado, la observación y este será válido dentro del proceso administrativo. Este llamado de atención debe contener los siguientes elementos:
  - a. Indicación del hecho punible o conducta objeto de aplicación de sanciones.
  - b. La gravedad de la infracción o daño causado y si ha habido reincidencia.
  - c. La posible sanción y si es el caso la duración de la misma.
3. De no corregirse la infracción o presentarse una reincidencia, la Administración enviará comunicación escrita “Inicio de Proceso Administrativo” al propietario responsable -según lo registrado en ficha de apartamento- de la unidad inmobiliaria o apartamento identificado como infractor, es obligación de quien atienda a la persona que lleva el comunicado, recibirlo registrando su firma, nombre legible y fecha, negarse a firmar el recibido no implica la no recepción y conocimiento del comunicado, en este caso la

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

persona encargada de la entrega, consignará como nota en el comunicado, la observación y este será válido dentro del proceso administrativo. Este comunicado debe contener los siguientes elementos:

- a. La relación del (los) llamado(s) de atención con fecha de recibo, que motivan el inicio del proceso administrativo.
  - b. Los datos de la falta en la cual se reincide.
  - c. El plazo en el cual se debe entregar a la Administración una respuesta al comunicado, dando las explicaciones sobre los hechos ocurridos o sobre el daño ocasionado y el compromiso de no reincidir.
4. La no entrega de respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna por parte de los vinculados como presuntos infractores, supone la aceptación de los hechos o daños que se les imputan.
  5. Surtidas por parte de la administración las notificaciones de primera vez y reincidencia sobre la falta, daño o afectación presentada por parte del residente, se enviará notificación por escrito del caso al comité de convivencia con las pruebas del mismo, el cual en uso de sus funciones mediará con el objetivo de conseguir que el infractor cese con la actividad objeto de incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.
  6. El comité de convivencia citara al o los infractores mediante comunicación escrita indicándole la falta objeto de arbitraje y la fecha en que lo convoca para escuchar sus descargos y lograr un compromiso por parte de este, el cual quedara consignado en acta firmada por las partes y de la cual se dejara una copia en la oficina de administración.
  7. Una vez el comité de convivencia intervino para lograr dirimir o corregir la falta o afectación, de seguirse presentando esta por parte del infractor, la administración notificara a este sobre el proceso de imposición de sanción que se iniciara en su contra.
  8. Una vez en poder del Administrador la respuesta de los infractores a los cargos formulados, deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración, quienes después de estudiar, evaluar los hechos y el documental probatorio recibido, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes, así como los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, considerarán si hay lugar a proceder con la imposición de sanciones previstas en el presente Manual.
  9. Dicha decisión deberá surtirse o comunicarse por escrito por parte del Consejo de Administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la respuesta del infractor. En este acto de notificación se hará saber los recursos que proceden y la competencia para su decisión.
  10. Corresponde al administrador trasladar al infractor la comunicación del Consejo de Administración en forma personal o correo certificado y hacer efectivas las sanciones impuestas por dicho órgano de administración, aun acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.
  11. Los actos o conductas que por su relevancia puedan considerarse como graves y en las que no puede permitirse una reincidencia, serán tramitadas directamente como "Llamado de Atención e Inicio de Proceso Administrativo" procediendo desde el numeral tres (3) de este mismo artículo.

**ARTÍCULO 19. Recursos:** Contra el acto decisorio del Consejo de Administración procede únicamente el recurso de reposición. De acuerdo con lo estipulado en el numeral seis (6) del artículo 76 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto **CIUDADELA PARQUE**

**CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH.**

**ARTÍCULO 20. Término para la interposición de recursos:** Los recursos deberán interponerse en el acto de notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.

**ARTÍCULO 21. Notificación de recursos:** Las decisiones de los recursos se notificarán por el administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del Consejo de Administración.

## **CAPITULO X. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN.**

**ARTICULO 22. Seguridad:** Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las facultades otorgadas por el mismo al Consejo de Administración, y catalogadas como graves, las siguientes:

1. Por cambio de destino a los bienes de dominio particular o a los bienes comunes de uso exclusivo.
2. Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Por afectar la salud pública de las personas.
4. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás copropietarios y tenedores.
5. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes, sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento.
6. Causar daños deliberados en zonas comunes (ascensores, zonas verdes, etc.)
7. Los propietarios en la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.
8. No se debe quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Se aplica la reglamentación del código general de la policía.
9. No se permitirá la salida del conjunto de los menores de 12 años solos, se permitirá con autorización ESCRITA de los padres. En cualquier caso, será bajo la responsabilidad de los padres o adultos responsables.
10. No se debe manipular o alterar los sensores de humo (Sistema de Detección de Incendios, SDI)
11. Se deben evitar enfáticamente toda práctica que pueda producir humo al interior de los apartamentos y/o que este se traslade a los pasillos, en todo caso que pueda activar los sensores del SDI. Será considerada como falta grave el que se tenga por costumbre (tres veces o más), desarrollar actividades que produzcan gran cantidad de humo (dejar quemar ollas, asados, similares), evitar poner o quemar cerca de los sensores del SDI, vaporizadores, humidificadores, varas de incienso, ambientadores o fumar. Por lo mismo anterior, los asados solo se podrán hacer en la zona destinada para ellos como son los BBQ'S.

**PARÁGRAFO.** Las conductas enumeradas del 1 al 10 son de reacción inmediata de la policía,

cuando son denunciados por un copropietario, arrendatario, tenedor, Administrador, Revisor Fiscal, o integrante del Consejo de Administración. De no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el Contencioso Administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de copropietarios.

## CAPITULO XI: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN.

**ARTICULO 23. Insalubres:** Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por la descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Inmisión de humo polvillo o exhalaciones nocivas
4. Los olores nocivos procedentes de estufas, hornos, chimeneas
5. Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras
6. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos en su recorrido.
7. Arrojar o depositar basuras fuera de los cuartos de almacenamiento.
7. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes
8. La no recolección de excrementos dejados por sus mascotas, en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
9. Depositar los excrementos de mascotas en canecas de basura diferentes a las destinadas para tal fin.
10. Tomar o consumir drogas prohibidas, alucinógenos o bebidas embriagantes en zonas comunes dedicadas a los niños o la salud en general.
11. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las unidades inmobiliarias cerradas.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, del Código de Policía de Bogotá D. C. y las normas de salubridad contempladas en las leyes vigentes de la República de Colombia para la salud de los copropietarios o tenedores.

**ARTICULO 24. Inmorales:** Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y moral, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
3. El ejercicio de prácticas abortivas.
4. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
5. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

- azar. 7. Transitar en paños menores en zonas comunes.
6. Las demás consideradas en las disposiciones legales del Código de Policía de Bogotá D.C.

**ARTICULO 25. Incomodas:** son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción conductas como:

1. La emisión de humo, polvillo o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras. equipos de sonido, etc.
3. Los ruidos y las vibraciones producidos por maquinaria y equipo que se trabajen en la noche.
4. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
5. Las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado.
6. Quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y/o silenciador o instalación eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
7. Quien sin causa justificada accione campanas o alarmas, o las active estando defectuosas o descalibradas.
8. Quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio. 9. Quien use o vuele drones con observancia específicamente al interior de las demás unidades o apartamentos.
9. Quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 8:00 a.m. del día lunes
10. No se permite el juego de monopatín, tabla, fútbol, voleibol, baloncesto, etc., fuera del parque infantil.
11. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
12. Quien esté en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
13. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
14. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino del inmueble
15. Faltar al respeto al personal de seguridad, de aseo o administrativo, en caso de reclamo, se hará directamente y por escrito a la administración. De presentarse agresiones verbales o intentos (amagues) de agresión física, la falta será catalogada como grave, de darse la agresión física se dará curso a lo contemplado en el código penal, en todo caso son faltas de resolución inmediata de parte del consejo de administración.
16. Las demás tendientes a incomodar a los demás tenedores o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación o respeto hacia los derechos de los demás. Aplica para este numeral lo mismo establecido en el numeral 16 de este mismo artículo, en lo referente a las agresiones.
17. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. salvo permiso del consejo administrativo.
18. Utilizar las ventanas o balcones para colgar zapatos, ropas, tapetes o bicicletas, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas o persianas

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

que no afecten la fachada del conjunto residencial.

19. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
20. Lavar los balcones, ventanas interiores o exteriores con mangueras o baldes, permitiendo que los residuos o aguas sucias caigan a los pisos inferiores.
21. Sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones, escaleras de emergencia, lugares de amplia circulación o zonas comunes.

**ARTICULO 26. Peligrosas:** Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, pólvora y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo, cilindros de gas o cualquier combustible.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos, cargas o pesos excesivos
5. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
6. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
7. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.

**ARTICULO 27. Dañosas:** Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble y serán objeto de sanción. Estas se caracterizan por producir daños concretos y se tienen en cuenta el daño y no el peligro. Ejemplo: almacenar grandes cantidades de sal, e instalación de materas por fuera de los balcones.

**ARTICULO 28. Prohibidas:** Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar y en especial las que contiene el Código de Policía de Bogotá D. C., el régimen de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

## CAPITULO XII. ZONAS COMUNALES

**ARTICULO 29.** Del proceder en las zonas comunes.

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas verdes, jardines, ascensores y parqueaderos.
2. No se permite la siembra de plantas o árboles en los jardines o zonas comunes del conjunto por personas diferentes a las autorizadas por la administración y que no sean las especializadas o destinadas para esa labor.
3. Se prohíbe talar árboles, prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del conjunto.
4. Todos los residentes del conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, etc.
5. Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas comunes acompañados

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

por mayores encargados de cuidarlos.

6. La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes y distribuirá los costos de los daños entre los responsables.
7. No se permite el uso o invasión de cualquier zona común para ubicar elementos o parquear vehículos (motocicletas, bicicletas, patinetas, etc.)

**ARTICULO 30. Parque infantil y jardines:** Estas zonas se deben utilizar únicamente para recreación pasiva y se deben tener en cuenta los siguientes preceptos:

1. El horario de uso del parque infantil será de 7:00 a.m., y hasta las 9:00 p.m., después del horario establecido el vigilante recorredor procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.
2. Los menores de ocho (8) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto.
3. Dado que el parque está dirigido a niños y niñas, la edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años conforme la definición de la ley 1098 artículo 3. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres o adultos responsables
4. No se permite realizar actividades tales como fiestas, asados, etc, sin previa autorización del consejo.
5. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas.
6. No se permite la realización de prácticas de deportes extremos.
7. Los implementos del parque infantil tales como columpios, resbaladillas, pasamanos, etc. deben cuidarse, no deben golpearse ni dárseles un uso diferente a la diversión de los niños.
8. Los adultos no pueden usar los implementos del parque infantil, ya que no están diseñados para soportar pesos diferentes a los de los niños.
9. No se permite ingerir bebidas alcohólicas o consumir otro tipo de sustancias en estas áreas.
10. Los acudientes deben instruir a sus hijos sobre el cuidado de los elementos, que conforman las áreas comunes.
11. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en estas zonas, esta infracción se considera como un llamado de atención.
12. En caso de registrarse algún incidente del numeral anterior, el dueño se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. En caso de afectar los jardines se aplicará el costo de los daños causados por la mascota al propietario o responsable de esta.
13. No se permite arrojar desechos o excretas de mascotas a las canecas de basura instaladas en la copropiedad. Se debe hacer uso de las instaladas frente al conjunto y con ese fin específico.
14. No se deben arrojar colillas de cigarrillo, chicles, en general lo considerado como basuras en estas zonas, para esto se deben usar las canecas destinadas para tal fin.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

**ARTÍCULO 31. Uso de los ascensores:** El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes que puedan comprometer la seguridad de los usuarios de estos equipos. Para lo anterior se debe tener en cuenta los siguiente:

1. Evitar hacer uso inadecuado de los tableros de los ascensores, activar botones de forma innecesaria o de forma que se puedan romper.
2. En el momento de desplazamiento con mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas al interior de estos, en caso de ocurrencia, el propietario de esta deberá proceder de acuerdo a lo contemplado en el capítulo de animales domésticos.
3. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal de conformidad con la ley.
4. En el momento de desplazamiento con basuras o desechos en los ascensores, evitar dejar residuos líquidos o sólidos, en caso de que suceda, el propietario deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, todo esto con agua, jabón y cloro dejando la zona limpia y seca. No hacerlo se constituye como falta grave. 6. Cualquier daño ocasionado por menores o mascotas, el costo de la reparación será asumido, por el propietario y/o residente responsable.
5. En los ascensores no se deben sobrecargar del peso autorizado en cada una de las cabinas, de acuerdo con las especificaciones técnicas instaladas. No se debe transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o afectar su estructura. La persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios, sin menoscabo de las sanciones que se puedan imponer, siendo catalogada esta infracción como grave.
6. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor.
7. No se deben forzar las puertas de los ascensores para tenerlas abiertas o el ascensor detenido innecesariamente, para evitar molestias a los demás usuarios. La vigilancia monitorea permanentemente los ascensores.
8. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores.
9. La Administración propenderá por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
10. . No está permitido jugar, saltar, rayar los ascensores, y en general cualquier actividad que pueda afectar su funcionamiento. Actividades catalogadas como faltas graves.
11. No está permitido grafitear los ascensores, tampoco pegar carteles o ubicar publicidad diferente a la autorizada por la administración.

## CAPITULO XIII. DE LOS BIENES DE USO COMÚN

Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes. Son bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

### Conjunto **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH.**

Los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Estos son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son intransferibles e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en este Manual de Convivencia.

Los copropietarios de unidades privadas y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

#### **ARTICULO 32.** Obligaciones.

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto.
2. Propender que su grupo familiar, en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes al conjunto.
4. Los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona adulta responsable y estar sujetos por su correspondiente correa, trailla y bozal si es de razas calificadas como peligrosas.
5. Velar porque su grupo familiar (hijos), no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 p.m. y antes de la 6:00 a.m.

#### **ARTICULO 33.** Prohibiciones.

1. Utilizar las escaleras o el ascensor, para transportar elementos que pesen más de lo que ellos puedan resistir, o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
3. Los balcones de los apartamentos son considerados bienes comunes de uso exclusivo y parte de la fachada de los edificios, por ser bienes comunes y para conservar la estética, se debe cumplir toda la normativa de la ley 675 en los artículos 22 y 23, de igualmente lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal en los artículos 24 y 40, en caso de realizar algún tipo de modificación como rompevientos de vidrio o mallas de seguridad, debe contar con previa autorización de la administración.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

4. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o de la Administración.
5. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
6. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso al conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
7. Abrir la toma de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la Administración y realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos o gas, sin la debida autorización de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos.
8. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en las zonas de acceso peatonal.
9. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del conjunto.
10. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de colores en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en Asamblea.
11. Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas o afecte la estética del conjunto, la Administración está facultada para retirar y decomisar todo elemento que interrumpa el normal funcionamiento y tránsito en áreas comunes del conjunto una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso.
12. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby, ventanas, parqueaderos como lugar de almacenamiento.
13. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular.
14. No se debe arrojar el humo, colillas, ni cenizas en las zonas comunes, pasillos, zonas verdes, jardines, ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, balcones, ventanas o fosos de servicio, según resolución 01956 de 2008 y Ley 1335 del 2009. Falta catalogada como grave.
15. No está permitido fumar, ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes destinadas para los niños y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto.

**PARÁGRAFO:** El fumar en pasillos y escaleras, provoca la activación de los sensores contraincendios, generando falsas alarmas y la activación de protocolos. Lo que constituye una falta al presente manual y acarrea sanciones de acuerdo con lo establecido en el mismo. La generación de una falsa alarma contra incendios es considerada como una falta grave.

## CAPITULO XIV: SEGURIDAD

**ARTICULO 34.** La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. es necesario que los visitantes sean previamente autorizados a través del citófono de la portería, por el apartamento o familia que se pretende visitar. El vigilante constató que quien concede la autorización de ingreso, sea alguno de los residentes del inmueble.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

2. No se permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, promociones, busetas, taxis, carros escolares, droguerías, lavanderías, carros lava alfombras, entregas a domicilio de supermercados, etc., sin la previa autorización de los residentes del respectivo inmueble.
3. El personal de vigilancia podrá requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico, previa autorización de los residentes del inmueble.
4. Las personas de las empresas de los servicios públicos que vienen a realizar alguna visita técnica o corte de servicio deberán ser anunciados previamente a los ocupantes del inmueble, quienes deberán ser acompañados del personal de vigilancia del conjunto, para verificación de daños. A estos empleados se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería. El horario de dichos trabajos será de 8 am a 5pm.
5. Al área de recepción de la portería, tendrá acceso únicamente el personal de vigilancia o de la Administración. Se solicita comedidamente a los copropietarios recomendar a su servicio doméstico no permanecer en la portería sin razón aparente. La infracción de esta norma causará sanción.
6. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo del personal de vigilancia, bajo la responsabilidad de la Administración.
7. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro, el vigilante deberá informar de inmediato a su compañero de recepción, para que este a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la bitácora de control.
8. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena.
9. Queda prohibido al personal de portería y vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves y dinero de otras personas.
10. Queda prohibido al personal de vigilancia, recibir de propietarios o residentes dadas, regalos, presentes, o cualquier tipo de incentivo a cambio de beneficios para quien hace el ofrecimiento. Al identificar esta situación, el personal involucrado será retirado y el residente se hará acreedor de sanción de acuerdo a lo contemplado en el artículo 18 del presente manual. Siempre serán bienvenidas las demostraciones de afecto que se den o hagan hacia el personal de la copropiedad, siempre y cuando no estén condicionadas a compromisos de parte del mismo.
11. El citófono solo se debe usar para asuntos relacionados con el acceso y salida del conjunto y control de vigilancia.
12. Informar a la Administración cualquier cambio en los tenedores o poseedores de la copropiedad, diligenciando en su totalidad el formato creado para tal fin. La omisión o descuido en esta norma causará sanción.
13. Todas las personas residentes y visitantes del conjunto en plenitud de condiciones deben hacer uso del acceso peatonal, por seguridad y control se prohíbe el ingreso por la puerta vehicular, la reincidencia a esta norma causará sanción.
14. Los residentes son los responsables de los daños causados o actitudes lesivas de sus visitantes.
15. Queda prohibido utilizar las puertas de emergencia (de los primeros pisos) para salir o entrar a las torres, con fines diferentes a la evacuación por emergencia. La infracción de esta norma genera sanción catalogada como leve, de presentarse reincidencia se cataloga como grave, así como sus consecuencias.

## **CAPITULO XV: PARQUEADEROS Y VEHÍCULOS**

**ARTICULO 35.** Se deberá cumplir lo estipulado en el artículo 40 sección B del Reglamento de Propiedad Horizontal. “Uso de parqueaderos y otros bienes comunes”, además:

1. Los parqueaderos son de uso exclusivo de sus tenedores, tal como aparece en la escritura de propiedad del apartamento. Los propietarios son los únicos que pueden autorizar su uso por otras personas, pues son de uso exclusivo.
2. El parqueadero que corresponde a un apartamento específico podrá ser arrendado por sus propietarios, exclusivamente a residentes del conjunto CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH, y es obligatorio informar esta novedad a la Administración.
3. No se permite que los menores de edad conduzcan ningún tipo de vehículos en los parqueaderos dentro del conjunto si no cuentan con licencia de conducción.
4. Por norma de seguridad, todos los vehículos deben ser parqueados en reversa.
5. Las motocicletas se deben parquear soportadas sobre el “caballete”, en caso de no tener y hacer uso de la “pata”, la motocicleta debe “volcar” al interior del parqueadero, hacerlo hacia afuera traspasando las líneas del parqueadero, será considerado como invasión de zona común.
6. Los parqueaderos para personas con movilidad reducida, solo se pueden utilizar temporalmente, no se permite el parqueo permanente de ningún vehículo, su infracción causará multa.
7. En todo caso y sin excepción alguna, no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
8. Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de los mismos y no podrán ser ocupados por los residentes; su infracción causará multa.
9. Todo vehículo residente debe hacer uso del mecanismo tecnológico para su ingreso y salida. De requerir la apertura de la vigilancia se dejará un registro para control de no uso del mecanismo, la renuencia al uso de dispositivos causará multa.
10. Serán desactivados sin reconocimiento monetario, los mecanismos tecnológicos de los vehículos a los cuales se les evidencie la reincidencia de uso de parqueaderos ajenos (de otros apartamentos o de visitantes) sin autorización o de zonas comunes diferentes a su propio parqueadero.
11. La Administración y la copropiedad en general no asumirán responsabilidad alguna por cualquier novedad que se presente con los vehículos que no hayan sido debidamente registrados. Tampoco recibirá o tramitará solicitudes de revisión de imágenes de seguridad para dichos vehículos (Vehículos y motocicletas).
12. De igual manera tampoco se hará responsable por las novedades presentadas en cualquier vehículo a causa de su mal parqueo o invasión de zonas comunes.
13. Todo vehículo visitante que ingresa al conjunto debe ser registrado y usar la tarjeta, ficha o escarapela de uso del parqueadero asignado, identificando en qué apartamento está su propietario, para cualquier eventualidad o daño que se le ocasione.
14. En todo caso y sin excepción se debe entregar la tarjeta, ficha o escarapela de parqueadero a la salida de todo vehículo y recibirla al momento de ingreso. En caso de no entregarla se debe firmar el libro de minutas creado para tal fin, anotando todos los datos solicitados.

**PARAGRAFO.** Ocasionalmente y con motivo de algo muy especial, el Consejo de

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

Administración, podrá autorizar el uso temporal de los parqueaderos para visitantes.

**ARTICULO 36.** Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo con el capítulo IX del presente manual:

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permiten los trabajos necesarios para el desvare.
2. Dejar que se acumule suciedad en los vehículos debido al tiempo de inmovilización, se debe propender por mantener el espacio aseado, así como el vehículo ya que de no hacerlo puede incomodar a los usuarios vecinos por la cercanía y ante la posibilidad de ensuciarse debido al polvo acumulado.
3. Lavar los vehículos, excepto limpiar o polichar, o iniciar la batería en caso de ser necesario.
4. Arrojar desperdicios o basura al piso.
5. Suprimir el tubo de escape de gases o exosto, haciendo que se produzca ruido molesto. Hacer uso del pito en cualquier circunstancia.
6. Sintonizar la radio o equipo de sonido con alto volumen.
7. Manchar el piso o paredes de los parqueaderos con gases de escape, grasa, pintura o derrames de aceite, refrigerante o combustibles. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, la Administración deberá ordenar la limpieza, pasados tres días (3) del envío de la comunicación de solicitud de limpieza y cargar su costo al propietario del correspondiente apartamento infractor.
8. Se prohíbe el ingreso de vehículos de carga tipo (furgones, camiones) que sobrepasen una altura de 2.10 m, en caso de que el vehículo sea tipo camioneta que supera las líneas limítrofes e interfiere con la movilidad de los parqueaderos contiguos, se invitará a buscar una reubicación dentro de la misma copropiedad generando un acuerdo entre las partes que conciernen.
9. Solo se puede parquear el número de vehículos que quepan en el espacio demarcado como parqueadero, sin desconocer el numeral anterior.
10. Activar la alarma de su vehículo cuando esta esté defectuosa o super sensible.
11. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los carros.
12. Impedir el ingreso a los depósitos de los apartamentos, debido a su mal parqueo.
13. Invadir otro parqueadero ajeno, so pretexto de utilizarlo por unos minutos. La vigilancia es la responsable de que esto no suceda y su suceso causará multa al infractor.
14. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del conjunto es de 10 kilómetros por hora.
15. Parquearse en las vías de tránsito vehicular obstaculizando, así sea por unos momentos.

**ARTICULO 37.** Queda expresamente prohibido hacer uso o estacionar, parquear motocicletas o bicicletas en zonas o espacios comunes no demarcados para tal fin. La infracción de esta norma es catalogada como leve, de presentarse reincidencia se catalogará como grave y de acuerdo a lo establecido en el capítulo IX estas se pueden acumular hasta 10 veces de no corregirse la infracción.

**ARTICULO 38.** Se prohíbe el alquiler u arrendamiento de parqueaderos de uso exclusivo (privados) a personas que no habiten dentro del conjunto.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

**ARTICULO 39.** Se debe hacer uso sin excusa, del sentido de los tramos, vías o carriles demarcados en los sótanos, se debe circular en el sentido determinado y anunciado. En todo caso el sentido es derecho, lo anterior con el fin de evitar contratiempos (trancones internos) debido al doble sentido. Solo se conservará el doble sentido donde se amerite, el cual también estará señalizado.

**ARTICULO 40.** En la circulación por los sótanos y plataforma se debe tener precaución y estar atento a las luces (semáforos) ubicados en los cruces para evitar posibles colisiones. Ante una luz encendida se debe parar y esperar a que el vehículo que se acerca en sentido contrario pase.

### CAPITULO XVI: ANIMALES DOMÉSTICOS

**ARTICULO 41.** En concordancia con el Código Nacional de Policía (ley 1801 de 2016), la ley 1774 de 2016, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente manual de convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales.

En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el capítulo IX del presente manual, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidir se dará aviso a las autoridades correspondientes.

**ARTICULO 42.** Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuada. No se permite la tenencia de animales considerados como silvestres o salvajes, en caso de ocurrencia es deber de la Administración informar a las autoridades competentes.

**ARTICULO 43.** El mantener en espacios reducidos como balcones o jaulas, por períodos largos, se considera como un procedimiento que ocasiona sufrimiento y dolor a las mascotas, como también cuando no se cuenta con el tiempo suficiente para su cuidado, de acuerdo al capítulo segundo del título XIII del Código Nacional de Policía y convivencia (ley 1801 de 2016).

**ARTICULO 44.** Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento, so pena de hacerse merecedor a las sanciones de que habla el capítulo IX de este manual.

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. Llevar los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Utilizar para sus animales por parte de los dueños o tenedores de animales domésticos, collar o trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 1801 de 2016 en su capítulo IV del título XIII y demás normas legales vigentes, cuando se

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

- desplacen por espacio público.
4. De acuerdo a lo establecido en el artículo 126 de la ley 1801 de 2016, "*Caninos potencialmente peligrosos*", numeral 1 "*los que hayan tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado heridas o muerte a otros perros o mascotas*", deben en adelante ser llevados con correa o trailla y bozal debidamente ajustado y asumir toda la reglamentación referente a razas declaradas como potencialmente peligrosas, así no pertenezca a estas. Con la presencia de dos (2) episodios comprobados, la mascota será declarada como potencialmente peligrosa para la copropiedad, y deberá darse el trato como tal, solo el concepto de un etólogo certificado podrá retirar la mascota de esta condición.
  5. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de la copropiedad. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal de ser considerada raza potencialmente peligrosa, según las definiciones dadas por la ley o que hayan sido declarados de esta manera de acuerdo al numeral anterior.
  6. Los propietarios de mascotas asumen la calidad de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.
  7. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias, y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas a la Administración del conjunto, en forma anual.
  8. Se prohíbe a los propietarios que los animales sean llevados a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes del conjunto ya sea en el parque infantil o zona verde de recreación de la plataforma, parqueaderos o jardines internos y externos, como lo prohíbe el Reglamento de Propiedad Horizontal en su numeral 7 del artículo 42 sección 2, el artículo 124, numeral 3 de la ley 1801 del 2016 - **"Omitir la recogida de excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o áreas comunes"**
  9. Evitar que sus mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en los balcones. 10. No está permitido arrojar los excrementos de las mascotas a las canecas internas de la copropiedad, debe hacerse uso únicamente del contenedor ubicado en el cuarto de basuras dispuesto para tal fin.
  10. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar, lavar y desinfectar la zona afectada, inclusive si es orina, en caso de no hacerlo la administración hará la limpieza y desinfección, trasladando el costo de esta al infractor, sin menoscabo de las sanciones a que haya lugar.
  11. Los propietarios o tenedores de mascotas de la CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH, no podrán utilizar el espacio público (acera o andén) ubicado frente a la copropiedad para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. Estos se comprometen a mantener ese espacio aseado y libre de residuos de este tipo. La contravención de esta norma puede generar sanción, sin menoscabo de las acciones policivas que se puedan aplicar.
  12. Evitar que las mascotas perturben la tranquilidad de los residentes, por causa de sus ladridos, maullidos o ruidos propios de su especie. Se debe procurar la tranquilidad de

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

estas y de los residentes.

13. Mientras no exista una puerta exclusiva para el tránsito de mascotas, estas deberán hacer uso del acceso peatonal únicamente, no está permitido usar la puerta de tránsito vehicular, su infracción causará multa catalogada como leve, así como no hacer uso de la puerta exclusiva para tránsito de mascotas cuando esta esté implementada.

### CAPITULO XVII: REPARACIONES LOCATIVAS

**ARTICULO 45.** No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, teniendo en cuenta criterios de razonabilidad y proporcionalidad; para ello los horarios establecidos son: Lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00 am a 12:00 pm. Los domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado.

**ARTICULO 46.** No se pueden hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios.

**ARTICULO 47.** Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización de la administración y siempre acatando las normas ambientales

**ARTICULO 48.** Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas, no contempladas en los planos del conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al conjunto.

**ARTICULO 49.** No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados.

**ARTICULO 50.** Para realizar trabajos de albañilería, remodelaciones, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:

1. Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.
2. La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

2. Se dará previo aviso por escrito a la Administración con dos (2) días de antelación sobre el tipo y especificaciones de la obra a realizar, su duración y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas autorizadas.
3. En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
4. Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas de forma inmediata.
5. El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
6. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente.
7. No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores, instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación del conjunto residencial entre otros
8. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitarán exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

**PARAGRAFO:** Todas las normas de este capítulo en caso de ser infringidas serán causantes de la imposición de multas catalogadas como graves.

## CAPITULO XVIII: TRASTEOS Y MUDANZAS

**ARTICULO 51.** Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la administración de CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la administración con tres (3) días de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que se va a efectuar el trasteo y dejar un depósito correspondiente a una cuota de administración, como garantía de los posibles daños que se puedan causar.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

**PARAGRAFO 1.** Los copropietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la administración u otros pagos pendientes no tendrán dicha autorización hasta tanto no tenga su paz y salvo respectivo.

**PARAGRAFO 2.** Para ser retirado del conjunto todo electrodoméstico por otra persona que no sea su propietario, es necesario tener autorización escrita del propietario del apartamento, con el visto bueno de la Administración o de algún miembro del Consejo de Administración.

**PARÁGRAFO 3.** La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño, y su costo será descontado del valor recibido como depósito.

**PARÁGRAFO 4.** El horario de mudanzas será de 8:00 am a 5:00 pm de lunes a viernes. Los sábados de 8:00am a 2:00pm. Domingos y festivos no se autorizan mudanzas.

**PARÁGRAFO 5.** Para todos los efectos se debe cumplir a cabalidad y fielmente el protocolo de mudanzas, es cual será entregado por la administración al responsable en el momento de recibir autorización del trasteo o mudanza.

### CAPITULO XX. DESCANSO Y TRANQUILIDAD:

**ARTICULO 52.** Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debamos con nuestros copropietarios. De igual forma con las conversaciones.

**ARTICULO 53.** Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran con el sistema de amonestación, como lo establece el Código Nacional de Policía, (Ley 1806 de 2016, Art. 33, numeral 1, literales a), b) y c) Art 33). La infracción a esta norma es catalogada como grave. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables se instauró la querrela policial respectiva. Por parte del vecino afectado o el Administrador.

**ARTICULO 54.** Se prohíbe la realización de reuniones, fiestas o cualquier tipo de acción que atente con el descanso de los residentes, en los apartamentos, pasillos de acceso a los apartamentos, parqueaderos y en las terrazas de los apartamentos.

### CAPITULO XX: ACTIVIDADES SOCIALES

**ARTICULO 55.** Es un compromiso de copropietarios y residentes tener el máximo de consideración recato y respeto para con los demás residentes y usuarios del conjunto, para la cual en las actividades sociales se debe tener en cuenta:

1. Se prohíbe el consumo de productos de tabaco, alcohol y/o sustancias psicoactivas

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

en zonas comunes y todos los lugares accesibles al público en general dentro del conjunto, así mismo se considerará una falta al presente artículo si los niveles de olor trascienden a las unidades privadas.

2. En caso de quienes cometan la infracción sean menores de edad, la administración avisará a los padres de familia y de ser necesario lo comunicará por escrito y compartirá este al I.C.B.F para su conocimiento.
3. A los acudientes que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en el Código Nacional de Policía.
4. Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
5. Los propietarios y/o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse hasta las 12am como hora máxima. La infracción a esta norma es considerada como grave.
6. La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles vecinos.
7. No está permitido utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven la activación frecuente del interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generando ruidos o molestias.
8. No se debe suministrar licor a los vigilantes y/o personal de aseo y/o Administración, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad e integridad del conjunto. La infracción de esta norma es catalogada como grave.
9. Se permitirán las serenatas siempre y cuando no excedan más allá de las 12 a.m. y con una duración no mayor a una hora. Falta considerada como grave.

**PARAGRAFO:** La vigilancia será la encargada de velar por que estas normas se cumplan

### **CAPITULO XXI: REUNIONES AREAS COMUNALES:**

**ARTICULO 56.** Quedan prohibidas las reuniones de adolescentes, niños o adultos en los parqueaderos y escaleras o en la zona de recepción.

**ARTICULO 57.** La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los vehículos, de tal forma que los daños ocasionados por los niños a los vehículos allí parqueados, producto de sus juegos o travesuras (balones, bicicletas, patinetas, tablas y otros), serán directamente responsables los padres del menor causante del daño, y como tal se deberá compensar o retribuir lo dañado.

**ARTICULO 58.** A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en el Título IV, del Libro 2 del Código de Policía de Bogotá D. C en sus artículos del 36 al 45 sobre la protección a poblaciones vulnerables como niñas y niños menores de edad y adulto mayor.

## **CAPITULO XXII. MANEJO DE BASURAS:**

**ARTICULO 59.** Para el manejo de las basuras y residuos se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. **Residuos:** Se entiende por desperdicio todo residuo sólido o semisólido de origen animal o vegetal, sujeto a putrefacción, proveniente de la preparación y consumo de alimentos.
2. **Desechos:** Se entiende por desecho cualquier producto deficiente, inservible o inutilizado que el poseedor destina al abandono.
3. **Residuos sólidos domiciliarios.** Se entiende por residuo sólido domiciliario el que por su naturaleza, composición, cantidad y volumen es generado en actividades realizadas en viviendas.
4. **Residuos sólidos.** Se entiende por residuo sólido todo objeto, sustancia o elementos en estado sólido que se abandona, bota o rechaza.

**ARTICULO 60.** Todos los residentes tienen la obligación de depositar sus basuras en los cuartos de basuras cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberán empacarse en bolsas plásticas anudadas.
2. Deberán clasificarse y empacarse separadamente según se trate de residuos que se descompongan y aparte los reciclables como plásticos, vidrios y cartón.
3. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, latas, papel deben ser llevados directamente al sitio de depósito de reciclaje, entre la torre 1 y 2, para ubicarlo en su correspondiente caneca.
4. Los residuos de aceite y grasas, quemados, desgastados o usados en frituras o similares, se deben llevar y depositar en el contenedor dispuesto en el cuarto de basuras para la recolección de estos materiales.
5. En el fondo de los empaques de materiales húmedos deberá colocarse papel para que obre como absorbente, o traslade la basura en doble bolsa.
6. No acumular basura en los apartamentos.
7. Está prohibido el depósito de residuos de tierra o escombros de construcción, colchones y muebles en el cuarto de basura. La disposición y el costo de estos residuos es responsabilidad del propietario, en caso de que los propietarios o residentes incumplan esta disposición se impondrá la correspondiente sanción y el costo de la disposición de los materiales. La infracción se constituye como falta grave.
8. La manipulación de las basuras llevadas al cuarto de basura debe ser únicamente realizada por adultos o adolescentes grandes, las bolsas deben estar bien selladas y deben depositarse en las canecas dispuestas para tal fin y de acuerdo a su naturaleza.
9. El personal de aseo es el único que debe mantener el cuarto en perfecto estado de aseo y limpieza, debiendo fumigar y lavarlo con químicos especiales periódicamente, para evitar malos olores y contaminación atmosférica.

**ARTICULO 61.** Todos los residentes y usuarios del conjunto CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH, deben cumplir las siguientes obligaciones, en cuanto al almacenamiento de basuras y su presentación para recolección:

1. Almacenar en forma sanitaria las basuras generadas, por los residentes de las unidades privadas.
2. Colocar los recipientes en el lugar de recolección de acuerdo con el horario establecido por la entidad de aseo.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

3. Se prohíbe dejar bolsas de basura frente a cada inmueble, en el ascensor, en las escaleras, pasillos o demás zonas comunes.
4. Depositar las basuras previamente seleccionadas en canecas marcadas para tal fin. Si es plástico, depositarlo en la caneca que lleva su nombre, si es de vidrio de igual manera depositarlo en la caneca respectiva y así sucesivamente con las diferentes basuras que resulten en nuestros apartamentos.
5. Es obligación de los residentes, dar instrucciones y recomendaciones a sus empleadas de servicio sobre la correcta selección, manipulación y utilización del cuarto de basuras y el depósito de reciclaje.
6. No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
  7. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial.

**ARTICULO 62.** Para la disposición de residuos y especiales, así como el aseo general del conjunto, se tendrá en cuenta la siguiente:

1. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar ascensores, paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en las terrazas de los primeros pisos.
2. La gestión adecuada de residuos peligrosos tales como pilas, baterías, bombillas ahorradoras (incluyendo las LED), computadores, electrodomésticos, medicamentos vencidos, entre otros, es responsabilidad del residente; este deberá llevar a los puntos ecológicos destinados para tal fin, los que se encuentran ubicados en centros comerciales, almacenes de cadena, droguerías entre otros.
3. La gestión adecuada de residuos peligrosos biológicos, anatomopatológicos, biosanitarios y similares, es responsabilidad del residente y no podrá ser gestionado como un residuo ordinario.

**PARAGRAFO:** La infracción de cualquiera de las normas establecidas en este capítulo, serán catalogadas como graves.

## CAPITULO XXI: SEDES SOCIALES

**ARTICULO 63.** Se denomina sede social al lugar construido para que los residentes realicen actividades de carácter social, familiar o de capacitación. Para hacer uso de las sedes sociales se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. El ente, ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler de las sedes sociales es la Administración.
2. Las solicitudes deben ser entregadas en la Administración con un mínimo de quince (15) días de anticipación a la fecha del evento. La adjudicación de las sedes sociales quedará sujeta a la disponibilidad de las mismas.
3. No se alquilarán las sedes sociales para la realización de eventos en los que se cobre

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

el ingreso, excepto si se trata de seminarios o eventos de similares, autorizados por el Consejo de Administración.

4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar alguna sede social mientras tenga deudas pendientes con el conjunto, de cualquier índole, o por estar bajo sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. El costo del alquiler de las sedes sociales será estipulado por el Consejo de Administración y estará determinado por las tarifas que se fijen para el período. Además, se deberá dejar a manera de depósito una suma equivalente al valor de una expensa común, mensual, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento. Cabe aclarar que el único responsable de la sede social alquilada y el comportamiento de los invitados es el copropietario o arrendatario que alquila la sede.
6. Los costos de alquiler de las sedes sociales, e incluido el aseo, se deben cancelar mínimo cinco (5) días antes de la fecha del evento, con el fin asegurar la reserva, si no se hiciera la Administración podrá adjudicar las sedes a otra persona que tenga solicitud escrita para ese día y hayan cumplido con los requisitos exigidos.

**PARAGRAFO.** Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo tres (3) días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

7. Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 10 salarios mínimos vigentes, el arrendador de la sede social deberá firmar un documento autorizando a la Administración cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
8. Uso de terrazas y zona de BBQ
  - a) El horario para el uso de las terrazas será de 6 am a 9 pm. todos los días
  - b) El consumo de licor solo se permitirá con el uso de zona de BBQ y de manera moderada.
  - c) El consumo de cigarrillos solo se permitirá en zona de fumadores demarcada con cenicero.
  - d) El alquiler de la zona de BBQ será de 10 am a 7 pm los días miércoles a domingo y festivos y el costo del alquiler será de \$ 100.000 con un depósito de \$ 200.000, los cuales incrementaran cada año con base en el IPC,
  - e) El número de personas por aforo para el uso de la zona de BBQ es de 20 personas.
  - f) El mal uso de los espacios del BBQ generan multa y vetaran el préstamo por un año, si el residente o uno de sus visitantes usa las zonas comunes como baño recibirá máxima multa y estará vetado del uso por un término de un año.
  - g) Ni la administración, ni el conjunto se hará responsable del mal uso de los espacios ni zonas comunes
9. Para recibir la sede social alquilada el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura de la misma.
10. Las sedes sociales deberán ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, máximo a las 11:00 A.M. Al día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa catalogada como leve, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por la vigilancia de recorrido de turno, con el fin evitar el pago de la multa anterior.



## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

11. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la sede social alquilada, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
12. La sede social se alquilará en el horario máximo que disponga la administración, sin contravenir las disposiciones vigentes de Policía.

Salón Social hasta la 1 am

BBQ hasta las 10 pm

**PRARAGRAFO:** El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres al residente que las han infringido, **Ni la administración, ni el conjunto se hará responsable del mal uso de los espacios ni zonas comunes.**

**ARTICULO 64.** Se faculta al Consejo de Administración para reglamentar el funcionamiento y uso de las sedes sociales, reglamentación que para su implementación antes de asamblea ordinaria que finalmente aprobará o reprobará el reglamento, deberá surtir por lo menos una (1) reunión de socialización con la comunidad. Convocatoria general a estas reuniones y actas de participantes que harán parte integral del informe del Consejo de Administración para solicitar la aprobación de dicho reglamento.

**REGLAMENTO DE USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES.**  
**ANEXO No 1 DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.**

Para el uso de los parqueaderos de visitantes por parte de los residentes y visitantes se deben tener en cuenta anticipadamente lo estipulado en el Capítulo XV “PARQUEADEROS Y VEHICULOS” y en el Capítulo XXIII “SEDES SOCIALES” (Por ser un bien común), del Manual de Convivencia. Cada residente será responsable de la conducta y proceder de sus visitantes en el uso de los parqueaderos.

Los visitantes que deseen hacer uso de los parqueaderos de visitantes acogerán y validarán las siguientes normas de uso, las cuales serán respaldadas por el residente que autoriza su ingreso.

1. Todo visitante debe anunciarse en la recepción antes de acercarse a su vehículo.
2. Todo visitante será informado por parte de la vigilancia de las condiciones de uso del parqueadero de visitantes durante su permanencia. Lo anterior sin menoscabo de la obligación que tiene el residente de dar a conocer las normas y reglamentos de convivencia a sus visitantes.
3. El visitante debe entregar los datos solicitados por la vigilancia para permitir el ingreso del vehículo a los parqueaderos de visitantes.
4. El visitante debe recibir la tarjeta que lo acredita como visitante y entregarla a la salida para poder retirar el vehículo visitante.
5. El visitante debe ubicar en la guantera o millaré de su vehículo la insignia o tarjeta que identifica al vehículo como visitante y entregarla a la salida.
6. El visitante solo podrá hacer uso del parqueadero asignado por la vigilancia. No podrá ocupar un parqueadero privado, so pena de ser sancionado con falta catalogada como grave, el residente que autorizó su ingreso.
7. Solo se permite el ingreso de vehículos cuyo tamaño, peso y dimensiones permitan ser ubicados en los parqueaderos de visitantes del Conjunto.
8. En caso de que se trate de vehículos cuyas dimensiones de largo, ocupen más de un parqueadero de visitante, este deberá asumir el costo de los dos parqueaderos utilizados.
9. Un visitante que tenga que ubicar su vehículo en un parqueadero doble y quede al frente, no podrá retirarse del conjunto, debe estar presto a la solicitud de movimiento para permitir la salida del vehículo anterior. La infracción de esta norma causará sanción catalogada como gravísima.
10. Todo visitante tiene derecho al parqueo sin costo hasta por seis (6) horas, después de este tiempo se cobrará el valor de \$ 1.000 por hora o fracción de permanencia.
11. Visitante que se le haya causado cobro por su tiempo de permanencia, deberá cancelarlo a la salida del Conjunto a la vigilancia, de negarse se comunicará al residente que autorizó su ingreso, que este se cargará a la cuenta de la copropiedad antes de salir el visitante. **NOTA:** De presentarse una negación al pago por parte del residente que autorizó el ingreso, la Administración debe iniciar proceso sancionatorio.
12. Un vehículo visitante que haya sido retirado del Conjunto antes de cumplir las seis (6) horas, solo podrá ingresar nuevamente pasadas doce (12) horas de su retiro, a menos que haya salido durante las primeras dos (2) horas de su ingreso inicial.
13. Está prohibido que los residentes hagan uso de los parqueaderos de visitantes, salvo autorización expresa de la Administración ante solicitud escrita y evaluada.
14. La administración establecerá un control de cobro y trasladará al consejo de administración para sanción a quienes hagan uso de los parqueaderos de visitantes sin autorización alguna.

## Ciudadela Parque Central de Occidente 3 Propiedad Horizontal

15. Si un residente requiere de un parqueadero de visitante para usarlo, lo puede solicitar a la vigilancia en cuyo caso debe cancelar la permanencia estipulada en el numeral 10 del presente reglamento, con la salvedad de la NO existencia del periodo de gracia o visita (las 6 horas). Se ratifica que cualquier fracción de hora es cobrada de acuerdo al presente reglamento.
16. En ningún caso un vehículo visitante podrá permanecer más de 24 horas en el Conjunto, en cuyo caso se solicitará el retiro de este. Si se desea permanecer se debe comunicar a la vigilancia asumiendo los costos estipulados, teniendo en cuenta que previa autorización de la administración en caso de visitas de otras ciudades, u otros casos previamente notificados y autorizados por la administración.
17. Si al solicitar el retiro de un vehículo visitante que lleva más de las 24 horas, no hay respuesta de la copropiedad que autorizo su ingreso, se declarara como abandonado y se solicitara su retiro por parte de las autoridades de tránsito. Además de iniciarse el proceso administrativo sancionatorio.
18. No está permitido parquear vehículos frente a la recepción del Conjunto de tal forma que obstruya la visibilidad hacia el frente del conjunto por más tiempo del requerido, la vigilancia está facultada para solicitar el retiro por parte de las autoridades de tránsito. De tratarse de vehículos de servicios, domicilios o visitantes que se dirijan al conjunto, no se permitirá el ingreso de las personas hasta tanto se haya retirado el vehículo. Estos deben ubicarse junto a la entrada vehicular sobre la calle 78D.
19. La Administración no se hace responsable por vehículos parqueados frente al Conjunto.
20. El vehículo visitante que por causa de sus fluidos manche el piso o paredes del parqueadero de visitantes, se aplicará la misma disposición del numeral 7 del artículo 35 del presente Manual de Convivencia.
21. El presente reglamento rige para vehículos como para motocicletas.
22. Se ha dispuesto de un parqueadero exclusivo para el parqueo de motocicletas visitantes. Solo allí serán ubicados estos vehículos.