



MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

ACTUALIZACIÓN

Tabla de contenido

1. Objetivo	2
2. Alcance.....	2
3. Marco legal.....	2
4. Naturaleza y domicilio	3
5. Recursos y patrimonio.....	3
6. De los deberes de los propietarios.....	4
7. De los derechos de los propietarios y residentes.....	5
8. De las cuotas de administración	6
9. Del comité de convivencia.....	6
10. Mecanismos alternos de solución de conflictos solución de conflictos	7
11. Conductas objeto de sanción	8
12. Actividades objeto de sanción	8
13. Sanciones.....	10
14. Seguridad	12
15. Reglamentación parqueaderos	13
16. Reglamentación parqueaderos de visitantes	15
17. Reglamentación para la seguridad e higiene del conjunto de uso residencial. 16	
18. Reglamentación en la tenencia de mascotas.....	18
19. Reglamentación salón comunal	19
20. Manual y reglamentación de uso zona BBQ	21
21. Los bienes de uso común	23
22. Descanso y tranquilidad	25
23. Reglamentación del ciccletero	25
24. Plan de emergencia	25

1. OBJETIVO

Manual de convivencia para el conjunto residencial Villas de Gratamira Dos:

El manual de convivencia para esta copropiedad brinda una regulación mínima de los actos que puedan comprometer la seguridad o solidez del inmueble, con el fin de garantizar la comodidad y unas normas básicas de convivencia entre vecinos, copropietarios y/o arrendatarios. *Se dará estricto cumplimiento con el ánimo de controlar actos que perturben la tranquilidad de los ocupantes del conjunto residencial o que afecten la salud pública.*

El manual de convivencia es una herramienta utilizada por el comité de convivencia, administrador, consejo de administración, propietarios, tenedores, etc. Que contempla las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o tenedores de los bienes privados así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.

Este manual de convivencia del Conjunto Residencial Villas de Gratamira Dos tiene como objetivo analizar e integrar a la copropiedad para que ésta vele y se comprometa con la sana convivencia y el respeto.

Esta herramienta sustancial y procedimental, orientará la manera de actuar dentro del conjunto y en el interior de la propiedad privada de copropietarios, tenedores a cualquier título, residentes, visitantes, vigilantes y órganos de dirección administración o control, para garantizar seguridad, convivencia pacífica, solidaridad social, respeto y fortalecimiento de las relaciones de cooperación y vecindad contenidas en las disposiciones del marco legal. Las normas del presente manual regirán para toda la Copropiedad y son de obligatorio cumplimiento, las dificultades o controversias que se presentan en el conjunto, a fin de hacer de nuestra Copropiedad un lugar seguro y de sana convivencia.

2. ALCANCE

El siguiente manual aplica a todas las actividades descritas en cada uno de los apartes del manual, propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, terceros que tengan injerencia sobre actividades del conjunto residencial, contratistas, personal de la administración, empleados, consejo de administración y otros.

3. MARCO LEGAL

- Ley 675 de agosto 3 de 2001; por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal.
- Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.
- Resolución 701 de 2013, presentación de residuos sólidos reciclables en bolsa blanca.
- Acuerdo 417 Dic. 2009, comparendo ambiental.

- Acuerdo 79 de enero 20 de 2003, Código de Policía de Bogotá D.C.
- Resolución 1956 de 2008, Min Protección Social, Consumo de Tabaco.
- Resolución 8321 Agosto de 1983, Min Salud.
- Adoptado para Bogotá mediante el Decreto 312 de Agosto 2006, Plan Maestro de Manejo de Residuos Sólidos.
- Sostenibilidad Ambiental y Seguridad Seguridad, Artículo 16 Decreto 312 de Agosto 2006.
- Resolución 233 de 2002, Comisión de Regulación de agua potable y saneamiento básico; por la cual se establece la opción de tarifa multiusuario del servicio de aseo. Artículo 2.

4. NATURALEZA Y DOMICILIO

El conjunto residencial Villa de Gratamira Dos, Propiedad Horizontal es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente con NIT. 830.128.200-9 sin ánimo de lucro y está regulado por la ley 675 de 2001 según artículo 3°. El domicilio legal del conjunto residencial Villa de Gratamira Dos propiedad horizontal está ubicado en la Calle 137ª # 72-30, Bogotá.

5. RECURSOS Y PATRIMONIO

- Los recursos de conjunto residencial Villa de Gratamira Dos propiedad horizontal provendrán de las cuotas de administración y aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de las unidades privadas que integran el conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y cualquier otro ingreso que reciba a razón de sus actividades.
- Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mejoramiento, mantenimiento y presentación de la unidad residencial.
- El patrimonio del conjunto residencial Villa de Gratamira Dos propiedad horizontal, lo constituye los bienes de propiedad común que son necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo, que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

6. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en el mismo lugar y entre estos y su entorno, prevaleciendo siempre el interés general sobre el particular, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

1. Los propietarios, arrendatarios, residentes de cada casa y visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
2. En caso de arrendamiento el propietario se obliga a registrar en la administración los datos personales del nuevo residente, si quien actúa como arrendador es una inmobiliaria, el propietario lo registrará en la administración.
3. El destino ordinario de los bienes comunes, el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de las prerrogativas como dueños de casa, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.
4. Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de la copropiedad, manual de convivencia y mantener el sitio de vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.
5. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a cinco días deberán ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre los inmuebles. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que pueda recurrir en caso de emergencia.
6. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas a que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los demás residentes del conjunto.
7. Todas las Casas del conjunto residencial Villa de Gratamira Dos propiedad horizontal, se destinarán única y exclusivamente a vivienda familiar y no podrá destinarse a usos distintos bajo ningún concepto.
8. Los propietarios, residentes, visitantes y arrendatarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.
9. Son de carácter Obligatorio los siguientes Ítems.
10. Asistir cumplidamente a todas las citaciones para la asamblea general.
11. Actuar con espíritu común respetando los derechos de los demás propietarios, residentes, arrendatarios y visitantes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

12. Cumplir fielmente el reglamento de propiedad horizontal así como el presente manual de convivencia.
13. Respetar y cuidar los bienes comunes para su buena conservación.
14. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la asamblea general.
15. Cuidar los prados y jardines del conjunto y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
16. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.
17. Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado; estas serán respondidas por escrito dentro de los siguientes 15 días hábiles máximo a la radicación de la comunicación.
18. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
19. Queda prohibido usar las casas para fines no residenciales como negocios con ánimo de lucro.

7. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Hacer uso de los bienes comunes, siempre que los haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
3. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con voz y voto.
4. Solicitar a los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
5. Exigir a la administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.
6. Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del revisor fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al consejo de Administración.
7. Ser escuchado por el administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.
8. Hacer uso de los bienes comunes, sede comunal, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

8. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

1. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del conjunto residencial Villa de Gratamira Dos Propiedad Horizontal deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, quienes cancelen los (15) quince primeros días obtendrán el descuento del 15.0%, y posterior al día 16 de cada mes cancelara la cuota plena con plazo máximo hasta el último día de cada mes según corresponda.
2. En caso de mora en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias o contribuciones decretadas por la asamblea y sanciones por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio decretado en el reglamento interno de propiedad horizontal.
3. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden, 1° Intereses de mora, 2° cuotas extraordinarias, 3° Sanciones por inasistencia a Asambleas, 4° Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.
4. El representante legal del conjunto, (administrador) estará facultada para cobrar pre-jurídicamente y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.
5. Cuando la morosidad sea mayor a (90) días, la Administración está facultada para cobrar pre-jurídicamente y o jurídicamente se dará poder y así generar el respectivo cobro.

PARÁGRAFO 1 Si se debe a cuotas extraordinarias u ordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al propietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda los seis meses.

PARÁGRAFO 2 Los propietarios que sean declarados en mora tendrán como sanción ejemplar la pérdida del derecho a usar el salón y los bienes comunales como parqueaderos, hasta tanto no cancele la totalidad de la obligación.

9. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El comité de convivencia es un organismo conciliador de la propiedad horizontal del conjunto residencial Villa de Gratamira Dos, este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y los miembros del comité de Convivencia.

Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos cada año por la asamblea ordinaria de copropietarios para un periodo de (1) un Año en un número Impar.

FUNCIONES:

- Concilia los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección y control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y reglamento de propiedad horizontal.
- Como requisito previo del procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el comité de convivencia intentará la conciliación entre las partes y no permitirá ni propiciará altercados personales inmanejables entre propietarios.
- Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

10. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Los Conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la ley 567 de 2001. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policiales, penales y civiles.

Para la solución de conflictos que se presentan entre propietarios o arrendatarios y el administrador, el consejo o cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales se podrá acudir a:

Comité de Convivencia: cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar con la intervención del Comité de convivencia y presentará fórmulas de arreglo, orientadas a fortalecer las relaciones de vecindad; estas se consignarán en un acta el respectivo seguimiento de los compromisos adquiridos.

- El comité de convivencia deberá enterarse de las situaciones que alteren el orden y la convivencia del conjunto de manera prudente, objetiva y con sensatez e integridad mantener prudente reserva de la información.
- Las partes podrán hacer uso de las herramientas establecidas en la ley para resolución de conflictos.

Parágrafo 1. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones ni entrará a dirimir conflictos en las situaciones que estas se presenten.

Parágrafo 2. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver conflictos, se dará el trámite previsto en el capítulo II del Título XXIII del código de procedimiento civil o disposiciones que los modifiquen, adicionen o complementen.

11. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, las siguientes:

- Por cambio de destino a los bienes de dominio particular.
- Por comprometer la seguridad y solidez de los propietarios o sus inmuebles.
- Por producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o tenedores.
- Por producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o tenedores.
- Por afectar la salud pública de las personas.
- No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.
- Faltar al respeto a los porteros, personal de aseo o de administración y comité de la copropiedad.

La inasistencia de los propietarios o representante a la asamblea general de propietarios ya sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción pecuniaria del 1 una cuota de administración se realice o no la asamblea, la cual deberá ser cancelada a más tardar en los 10 días siguientes de la celebración de la respectiva reunión, so pena de aplicar la sanción moratoria previstos en el reglamento de propiedad horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

PARÁGRAFO. Las conductas enumeradas son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por el copropietario, tenedores, administrador, revisor fiscal, consejo de administración. De no acudir a las autoridades, se iniciarán las acciones de cumplimiento ante la ley independiente de la sanción del consejo de administración o asamblea general.

12. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

INSALUBRES

Las siguientes actividades que pueden afectar la salud de los residentes poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo a la gravedad o evaluación hecha por el comité de convivencia o consejo de administración:

- Producción de ruidos, vapores, gases y humos nocivos para la salud.
- Dejar residuos de basuras en su recorrido hacia el shut de basuras. Se prohíbe colocar o dejar bolsas en los pasillos o áreas comunes diferentes a las designadas en este numero.
- La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
- Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes del conjunto. Todas las demás señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía y Convivencia.
-
- **INMORALES**

Las que afectan la buena moral y costumbres:

- Transitar en paños menores.
- Se debe dar cumplimiento a las más elementales normas de educación, y se sancionará a las personas que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos por las ventanas o escaleras hacia las zonas comunes.
- Consumir bebidas alcohólicas en zonas comunes residenciales, con excepción de salón comunal, barbecue y chimenea exterior. (artículo 27 del Código Nacional de Policía y Convivencia)
- Fumar o consumir tabaco o sus derivados, en cualquiera de sus formas, en los siguientes sitios: Recintos cerrados públicos y abiertos al público; (Ley 1335 del 21 julio de 2009 Min de Salud y Protección Social)
- Las demás consideradas en las disposiciones legales de la (Ley N° 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia).

PERTURBADORAS E INCOMODAS:

- Faltas de respeto, connotaciones sexuales inapropiadas y comportamientos inmorales contra cualquier ciudadano.
- La emisión de humo o exhalaciones nocivas para la salud.
- Los ruidos o vibraciones en horas de la noche o madrugada ocasionan ruidos con lavadoras, aspiradoras, equipos de sonido, etc.
- Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con un volumen moderado.
- Prohibido el uso de monopatín o patines en los parqueaderos
- Arrojar bolsas de basura u otra índole en los pasillos o áreas comunes.
- Las personas que alteren la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público y estén bajo efectos alcohólicos o sustancias alucinógenas o psicotrópicas.

- Las demás tendientes a incomodar a los propietarios generados por la intolerancia, mala educación irrespeto hacia los derechos de los demás.
- Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquier ventana del conjunto salvo previo permiso de la asamblea.
- Utilizar las ventanas para colocar prendas para ser secarlas con el sol.
- Arrojar residuos u otros elementos que puedan obstruir las cañerías tanto de lavamanos, lavaplatos y sanitarios.

PELIGROSOS:

- La filtración de agua causadas por obras realizadas por los propietarios.
- La tenencia de cilindros de gas u almacenamiento de gasolina y petróleo.
- En ningún caso se debe afectar los muros estructurales ni alterar el estado original de las fachadas y/o áreas comunes.
- Conexiones defectuosas de agua, electricidad o gas.
- Demás que afecten la integridad física de las personas.

PROHIBIDAS:

- Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la clasificación del comité de convivencia y consejo de administración por considerarse ilícitas y por disposiciones legales a todo propietario o residente se le prohíbe ejecutar de acuerdo a las disposiciones contempladas en el código de policía nacional y distrital, el régimen de propiedad horizontal y el presente manual.

13. SANCIONES

Las sanciones para aplicar deben ser aprobadas por el consejo de administración de acuerdo al numeral 5.1 del presente manual, y por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, de acuerdo a la gravedad de la falta o intensidad cometida, sin vulnerar en ninguno de los casos el debido proceso y cumplir con un llamado de atención, una notificación escrita y descargos ante el comité de convivencia y el consejo de administración.

- A. Amonestación personal y escrita.
- B. Amonestación pública en las respectivas carteleras del conjunto.
- C. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común como son salón comunal y parqueaderos tanto comunal como de visitantes.

- D. Multas desde 1 a 6 cuotas de administración mensual según gravedad de la falta, sin vulnerar en ninguno de los casos el debido proceso y cumplir con un llamado de atención, una notificación escrita y descargos ante el comité de convivencia y el consejo de administración.
- E. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.
- F. Para las conductas de objeto de sanción se aplicará y se registrará por el siguiente procedimiento
- G. Recepción de queja o información escrita o verbal a través de la administración
- H. Comprobación del hecho por la administración.
- I. Notificación escrita y verbal al infractor.
- J. Presentación de descargos del infractor.
- K. Decisión o aplicación de la sanción por la administración.
- L. Contra la providencia procede el recurso de reposición y en subsidio en la apelación el consejo de administración.
- M. Tramitación judicial o policial según sea el caso, por parte del administrador.

PARÁGRAFO 1: De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efectos de indemnizar el daño, sino el hecho de aquellos que estuviese bajo su cuidado así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble.

PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER SANCIONES:

Al Aplicar Cualquier sanción se debe seguir el siguiente proceso:

El comité de convivencia formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho punible o conducto objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia, de igual manera el plazo para la respuesta. El consejo de administración tendrá un plazo igual para evaluar la respuesta junto con los pruebas y tendrá en cuenta la negligencia o intencionalidad del acto, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción esta será impuesta por el consejo de administración mediante comunicación escrita, concediéndole al infractor el derecho a de interponer el recurso de reposición durante los siguientes 3 días hábiles después de la fecha de notificación, ante el mismo consejo de administración que tiene 3 días para resolver la sanción a aplicar.

Para la imposición de sanciones, la asamblea general o el consejo de administración, respetará el derecho a la defensa, y se tomarán en consideración los criterios de proporcionalidad y graduación

de las sanciones, de acuerdo a la gravedad de la infracción, el daño causado, la reincidencia y el grado de afectación a los residentes sin vulnerar en ninguno de los casos el debido proceso y cumplir con un llamado de atención, una notificación escrita y descargos ante el comité de convivencia y el consejo de administración.

14. SEGURIDAD

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. El visitante deberá identificarse y ser anunciado por el guarda de seguridad que se encuentra de servicio en la portería debiendo ser registrado en libro o minuta de la vigilancia indicando nombre, N° de la casa, hora de ingreso y salida.
2. Solo tendrá acceso a la portería donde se encuentran los equipos de grabación y monitoreo de cámaras el personal de la administración y vigilancia, esta totalmente prohibido el ingreso de personal ajeno a esta dependencia.
3. No se permitirá la salida de bienes muebles sin previo aviso a la administración y esta a su vez validar la autorización.
4. Cualquier paquete, maleta, etc., que vaya ser ingresado o retirado por visitantes, personal de obra, servicio doméstico o contratista al servicio del conjunto, será inspeccionado por los vigilantes solicitando la autorización de los residentes del retiro de cualquier tipo de elementos.
5. Es un deber del personal de los guardas de seguridad, respetar el ingreso al conjunto de los propietarios, residentes y visitantes autorizados.
6. Los elementos de seguridad de la propiedad serán de uso privativo de la administración.
7. Por ningún motivo se permitirá el ingreso al conjunto de personas extrañas sin identificación plena ni autorización.
8. Los empleados de las empresas de servicios públicos deben ser registrados en el libro o minuta de visitantes y deberán estar acompañados en todo momento por el personal de seguridad para la verificación de daños y lecturas de los contadores.
9. Queda rotundamente prohibido a los señores guardas de seguridad recepcionar en portería armas, joyas y dineros de propietarios, residentes, visitantes y otras personas.
10. No se permitirá el ingreso a la copropiedad de personal domiciliario, vendedores, personas no autorizadas por los residentes.
11. Los propietarios y residentes que vayan adelantar obras o mantenimientos en sus respectivas casas deberán enviar a la administración un correo electrónico o un oficio indicando la cantidad de trabajadores, nombre de cada uno, número de cédula y fecha de inicio y finalización de obra.

12. Se debe informar por parte de la administración o su delegado(vigilantes) al personal que adelanta obras o mantenimientos en las casas o areas comunes del conjunto deberan permanecer en el lugar de trabajo y no podran deambular por el conjunto.
13. La empresa de vigilancia debera responder por las bicicletas que se encuentran encustodia en el bicicletero debiendo realizar las anotaciones de salida e ingreso de las mismas en el libro o minuta dispuesto para tal fin.
14. La empresa de vigilancia privada debera cumplir en todo momento con el servicio de seguridad y las especificaciones pactadas en el contrato con la copropiedad conjunto residencial Villas de Gratamira Dos.

15. REGLAMENTACIÓN PARQUEADEROS

La utilización de los garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones por parte de los usuarios de los mismos, so pena de las sanciones que la Asamblea General de Propietarios y/o el Consejo de Administración impongan a los infractores por su conducta:

1. Sin ninguna excepción los garajes no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
2. Por razones de seguridad el ingreso y salida de los parqueaderos debe hacerse a velocidad máxima de 5 KM/hora y con las luces encendidas.
3. En los parqueaderos solo se permitirá estacionar automóviles, camperos, camionetas y demás vehículos (motos), cuyo peso no exceda de una tonelada y que sean de los propietarios o sus visitante debidamente autorizados. Los vehículos de transporte público, salvo excepciones de fuerza mayor no podrán ingresar ni pernoctar en la copropiedad queda prohibido dar cualquier otro tipo de uso que afecte el original del parqueadero.
4. No se permite la reparación de vehículos dentro del conjunto, salvo casos de fuerza mayor, sólo se permitirán los trabajos necesarios para su respectivo desvare.
5. Tampoco se permitirá el lavado de vehículos en los parqueaderos y zonas comunes con mangueras.
6. Desactivar la alarma de su vehículo cuando esta está defectuosa o muy sensible.
7. En el evento de que algún vehículo presente fugas aceite o combustible en el garaje o parqueadero del conjunto, su propietario deberá asumir el aseo y respondera por los daños o costo de lavado del lugar afectado.
8. Por razones de seguridad en los parqueaderos y areas de circulación vehicular esta prohibido y realizar juegos infantiles, jugar con balones, montar bicicleta, monopatín, patinar o cualquier otra actividad infantil que pueda generar un accidente.

9. Se prohíbe uso del agua de las areas comunes para beneficio personal de los residentes, como el lavado de vehículos, etc.
10. Se prohíbe usar la energía eléctrica comunal para uso personal de los residentes como conexión de equipos electricos, aspiradoras, polichadoras, lamparas, etc.
11. Todo propietario o residente del conjunto está en la obligación de inscribir su vehículo en el respectivo libro de propietarios el cual reposa en la administración.
12. Los parqueaderos de uso comunal, será reglamentado su uso y goce, así como los medios de asignación, por la asamblea general y serán el consejo y la administración el ente encargado de acatar y hacer cumplir lo dispuesto por la asamblea general.
13. Solamente se pueden estacionar en los garajes, vehículos automotores de aquellas personas que sean copropietarios y/o tenedores de los mismos, debidamente acreditados ante la administración. En consecuencia, bajo ninguna circunstancia se podrán utilizar otros garajes, sin previa autorización escrita de sus propietarios, radicada en la administración.
14. En cada garaje doble solamente se pueden parquear hasta dos vehículos automotores y en ningún caso se podrán parquear motocicletas que obstaculicen el paso de los demás vehículos.
15. Cuando un copropietario conceda a título de arrendamiento su garaje, deberá informar por escrito a la Administración, indicando el nombre y número del documento de identificación del arrendatario, el número de la placa y demás características del vehículo automotor autorizado. En todo caso, está prohibido arrendar los garajes a personas que no habiten en el Conjunto.
16. Está absolutamente prohibido el acceso a las zonas de circulación y de los garajes, de vehículos automotores y de personas que no residan en el Conjunto, particularmente como escoltas militares, policías y/o civiles, por tratarse de áreas comunes o privadas del Conjunto.
17. No está permitido que conductores de vehículos no residentes, permanezcan fuera del mismo, en las zonas de circulación ni en la zona de los garajes.
18. Está absolutamente prohibido, exhibir armas de fuego de ningún tipo, ni material belico, etc., en las zonas de circulación, o en la zona de los garajes. De ser violada esta norma, el propietario y/o tenedor a cualquier título de bienes privados, será responsable de las sanciones que la Asamblea General de Propietarios y/o el Consejo de Administración impongan al infractor por su conducta, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal por los perjuicios que se deriven de su conducta.
19. Ningún propietario o tenedor a cualquier título, podrá estacionar su vehículo automotor, fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular o de tenencia.
20. Aún cuando los usuarios de los garajes tienen derecho a transitar en sus vehículos automotores por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar

el libre movimiento de los demás vehículos automotores, ni de las demás personas que transitan por los garajes.

21. Los propietarios y/o tenedores a cualquier título de los garajes, deberán dejar los vehículos automotores allí estacionados, debidamente cerrados y asegurados.
22. No podrá almacenarse ningún combustible en el área demarcada de los garajes, o las áreas de circulación. En caso de infracción a esta norma, que por cuya conducta se llegue a causar cualquier accidente, el infractor será el responsable por los daños causados.
23. Todo daño causado a cualquiera de los vehículos automotores que se encuentren dentro de las zonas de circulación y/o garajes del conjunto, debe ser reportado inmediatamente a la Administración, o al responsable del turno de vigilancia, quien según las circunstancias, estará obligado a avisar a las autoridades competentes y/o de tránsito.
24. No está permitido utilizar el área de los garajes como depósito, o para el almacenamiento de escombros, llantas, muebles y enseres, ni para ningún uso diferente al del estacionamiento de vehículos automotores.
25. No está permitido estacionar vehículos automotores en zonas distintas al garaje que le corresponda.
26. Sólo está permitido accionar el pito dentro del parqueadero, en caso estrictamente necesario.
27. Todos los residentes responsables de vehículos automotores deberán verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente, para que no se active innecesariamente, particularmente en las horas de la noche o la madrugada. En el evento en que esto suceda, el vigilante deberá avisar inmediatamente al propietario del vehículo automotor, sin tener en cuenta la hora en que esto ocurra. En este caso, el propietario del vehículo automotor deberá desactivarla a la mayor brevedad la alarma.
28. Las personas que se encuentren en mora con la Administración no podrán tomar en alquiler parqueadero comunal.

16. REGLAMENTACION PARQUEADEROS DE VISITANTES

1. Todo vehículo de visitantes sin excepción deben parquear en el sitio destinado para ello y registrado en la minuta en la portería para su ingreso.
2. Los usuarios de los parqueaderos ya sean propietarios o visitantes responderán por los daños y perjuicios que causen a otros vehículos, peatones, áreas comunes y demás propiedades del conjunto.
3. En los espacios de parqueadero de visitantes está prohibido estacionar vehículos como remolques y cualquier otro tipo que afecte el uso original del parqueadero.

DAÑOS CAUSADOS POR VEHÍCULOS A ZONAS COMUNALES O CONTRA TERCEROS.

- Cualquier daño o perjuicio será informado a la administración, quien solicitará al responsable del daño causado reparar y/o indemnizar el perjuicio ocasionado y acudirá a las autoridades competentes, judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño, para que sea enmendado, indemnizado o reparado, sin perjuicio que con ello conlleva a iniciar la respectiva denuncia y acción para el restablecimiento de su derecho.

17. REGLAMENTACIÓN PARA LA SEGURIDAD E HIGIENE DEL CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL

TRASTEOS

Cuando un residente vaya a efectuar un trasteo, ya sea de acceso o salida requiere PAZ Y SALVO expedido por la administración el cual lo obtendrá solicitando a la administración la respectiva autorización por escrito con 72 horas de anticipación anteriores a la fecha de su realización, en la autorización que solicite a la administración debe informar con exactitud el día y hora en que efectuará el trasteo, quienes lo efectúan y si es de entrada o salida. Quien realice el trasteo debe haber cancelado las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones y demás hasta el mes que se realice el trasteo o mudanza.

Los horarios reglamentarios para efectuar trasteos son de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. de Domingo a Domingo, contenido en el artículo segundo del Decreto 495 de 2002.

Parágrafo 1: Los propietarios o arrendadores deben solicitar paz y salvo para realizar la mudanza o trasteo.

Parágrafo 2: Para retirar del conjunto cualquier electrodoméstico o enseres deberá tener autorización escrita de la administración.

Parágrafo 3: Cualquier persona que en trasteo o mudanza cause daño a zonas comunes o terceros debe resarcir el daño que cause por su descuido.

BASURA

- Las basuras deben ser depositadas en bolsas plásticas apropiadas y debidamente cerradas dentro de las canecas que se encuentran en el cuarto de basuras de acuerdo a la señalización de separación en la fuente.
- Está prohibido el arrojamiento de escombros al cuarto de basuras, ya que estos además de quitar espacio y no permitir el correcto aseo, no son recogidos por la empresa de servicio público de Aseo, sin previa solicitud por parte de cada propietario. Los propietarios deben comunicarse a la línea 110 para que sea programada la recolección de los escombros.
- Se prohíbe colocar bolsas, residuos de materiales, aun de manera temporal en los pasillos o áreas comunes diferentes a las designadas en este numeral.

- Los guardas de vigilancia y demás empleados del conjunto, no están facultados para recoger las bolsas de basura de las Casas ni mucho menos de los pasillos y llevarlos al cuarto de basuras.
- En vista de la situación de contaminación por la que atraviesa nuestro planeta, se considera un deber de los residentes del conjunto, realizar un manejo básico de sus basuras en la fuente, es decir hacer un reciclaje de sus desechos, antes de depositarlos en el cuarto de basuras que estará organizado de acuerdo a los diferentes tipos de basura.

SEPARACIÓN EN LA FUENTE

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución, establecieron un código de colores unificado para la separación de residuos en la fuente, que deberá adoptarse en todo el territorio nacional a partir del primero de enero de 2021.

Con el objetivo de fomentar la cultura ciudadana en materia de separación de residuos a lo largo y ancho del país, y teniendo en cuenta las experiencias y avances de algunas ciudades del país como Bogotá, Minambiente expidió la Resolución No. 2184 de 2019, mediante la cual empezará a regir en el 2021, el código de colores blanco, negro y verde para la separación de residuos en la fuente, de la siguiente manera:

- **Color blanco:** Para depositar los residuos aprovechables como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.
- **Color negro:** Para depositar residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros.
- **Color verde:** Para depositar residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, desechos agrícolas etc.



Los colores para la presentación de residuos sólidos en bolsas u otros recipientes, serán verde (residuos orgánicos aprovechables), blanco (residuos aprovechables) y negro (residuos no aprovechables).

- Este código de colores deberá ser adoptado por la copropiedad conforme a los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) y permitirá simplificar la separación en la fuente en los hogares, preparando al país para el desarrollo e implementación de nuevos esquemas de aprovechamiento, en donde se unifiquen los esfuerzos entre todos los actores de la cadena.

Los residuos sólidos deben ser depositados en su respectiva caneca señalizada por residuo.

18. REGLAMENTACIÓN EN LA TENENCIA DE MASCOTAS

En caso de incumplimiento de las normas por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el artículo 12 del presente manual. Independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Solo se permite tener en la copropiedad animales domésticos (perros, gatos, peces, pájaros entre otros), y que no causen molestias a los vecinos ni peligro para los mismos.
2. Es deber de todo propietario 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 adecuados.
3. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos de acuerdo con la ley 746 de 2002 artículo 108 D y demás legales vigentes, cuando se desplacen por espacios públicos y áreas comunes, la trailla será obligatorio en todos los casos e independiente si los perros son grandes o pequeños.
4. Si por algún motivo una mascota ataca a una persona o a otra mascota, el dueño de la mascota se responsabilizará de los gastos médicos y perjuicios causados y asumirá la posición de garante ante cualquier hecho que haya ocurrido con sus mascotas.
5. El residente de cada casa es solidariamente responsable junto con el visitante que traiga mascotas al conjunto, las cuales deberán cumplir con las normas establecidas en este reglamento.
6. Se autoriza pasear las mascotas por las zonas verdes siendo responsabilidad del paseador de recoger con bolsas los excrementos y depositarlos en las canecas ubicadas en la zona perimetral para tal fin.
7. Está totalmente prohibido dejar que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en áreas comunes diferentes a las zonas verdes como (pasillos, paredes, plazoleta, paqueaderos) ya que esto genera y produce malos olores y la proliferación infecciones que causan perjuicio a los vecinos y en general a la salud pública.

8. Es de carácter obligatorio por parte de los propietarios la respectiva vacunación de las mascotas de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.
9. Los propietarios de los gatos deberán ejercer el control de los felinos tendientes a que no deambulen por la áreas comunes especialmente en los parqueaderos ya que estan durmiendo encima de los carros causando rayones en la pintura.
10. Los guardas de seguridad del conjunto están autorizados para no permitir la entrada de animales peligrosos al conjunto. Sin perjuicio del apoyo policivo si este es requerido e Informará por minuta el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los residentes del conjunto.
11. El no cumplimiento de las normas anteriormente estipuladas, conllevarán a un llamado de atención por parte de administración, al segundo llamado se procederá a los respectivos descargos e impondrá una multa correspondiente a una cuota de administración plena vigente.

20. REGLAMENTACIÓN SALÓN COMUNAL

Denominase salón comunal al salón construido para los residentes con carácter social o familiar. Para el uso del salón comunal se aplicará los siguientes requisitos:

1. El alquiler del salón comunal es de competencia netamente de la administración ante la cual se debe hacer la reserva.
2. Las solicitudes deben ser recibidas por la administración mínimo con (8) ocho días de antelación a la fecha del evento.
3. Los costos de alquiler se deben cancelar en la cuenta de la copropiedad mínimo con (8) ocho días de antelación al evento, con el fin de asegurar la reserva allegando copia física o virtual de la consignación a la administración, de lo contrario se podrá disponer y adjudicar el salón comunal a otros residentes que estén en fila y tengan solicitud y cumplan con todos los requisitos exigidos.
4. El alquiler del salón comunal será solamente para reuniones de carácter social y en ningún momento para reuniones con ánimo de lucro. Se exceptúan las reuniones, eventos de la copropiedad con el fin de recoger fondos para el conjunto residencial.
5. Su alquiler será exclusivo para residentes del conjunto y/o familiares en segundo grado de consanguinidad.
6. La administración comunicará por escrito a la vigilancia la realización de las reuniones en los salones comunales asignados para ello, con el fin de que se tomen las medidas de control de ingreso de las personas invitadas.

7. Se prohíbe rotundamente el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para la comunidad del conjunto.
8. Dichas reuniones se realizarán sin exceder los niveles de volumen moderado y con permanencia de las personas dentro del recinto de tal manera que se respete la tranquilidad de los residentes.
9. La duración de las reuniones no puede extenderse más allá 12:55 am. Si pasada dicha hora, la reunión continúa, los vigilantes están autorizados para solicitar la desocupación del salón comunal, en caso contrario se recurrirá a la autoridad policiva.
10. La realización de las reuniones se debe ajustar a la moral y las buenas costumbres socialmente admitidas en ningún caso se permitirá la ingesta de bebidas alcohólicas a menores de edad.
11. El residente que infrinja las normas impuestas para el uso del salón se le suspenderá el servicio del alquiler del salón por un periodo de un año.
12. Ningún propietario podrá alquilar el salón comunal mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto cuotas de administración o por habersele impuesto una sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.
13. La administración pondrá a consideración en cada asamblea general de propietarios el costo del alquiler del salón comunal, cuya vigencia sera de un año, previa aprobación de la misma, en la mencionada asamblea y se notificara por escrito a quien lo tome en alquiler.
14. Parágrafo. Se cancelará una suma equivalente al valor del alquiler como depósito, con el fin de cubrir eventuales daños que se pueden ocasionar a las instalaciones o por el aseo en caso de no ser entregado en las condiciones que se recibio. El depósito se reintegrará una vez se reciba el salón comunal a satisfacción, tal como le fue entregado (organizado y limpio).
15. Para recibir el salón comunal el propietario firmará un inventario en el cual se detalla la cantidad de elementos y el estado que se encuentran al igual que la infraestructura de los mismos. El residente de la reunión es el único responsable de la sede social y el comportamiento de los invitados y se somete a cumplir y hacer cumplir las condiciones bajo las cuales ha tomado el alquiler del salón comunal debiendo ser devuelto en las mismas condiciones que lo recibió previo inventario que le fue entregado y detallado por parte de la Administración al día siguiente. Si no se cumpliere este requisito se aplica una multa de 1/2 cuota de administración, los cuales se debera cancelar el excedente del depósito de garantía.
16. Si al entregarse el salón no se encontrase la administrador(a) el propietario deberá hacer firmar la constancia por parte de los vigilantes y porteros o supervisor de turno con el fin evitar la multa.

PARÁGRAFO 1: en caso de no realizarse el evento por cualquier motivo se deberá notificarse con una anterioridad de 3 días a la fecha del mismo. En caso contrario se retendrá el 50% del valor estipulado.

PARÁGRAFO 2: En caso de que el valor de las reparaciones fuese superior a los 5 SMMLV el arrendador del salón comunal deberá firmar un documento autorizando a la administradora cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a 90 días.

El incumplimiento a cualquiera de los anteriores requisitos da lugar a que la administración o consejo de administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres al propietario o residente que los haya infringido.

20. MANUAL Y REGLAMENTACIÓN DE USO ZONA BARBECUE (BBQ)

Se denomina BBQ (barbecue o barbacoa) a la estructura conjunta ubicada en la parte perimetral del conjunto, construido para que los residentes preparen asados de carácter familiar o social.

Precauciones:

ANTES

- Compruebe el estado del BBQ como la parrilla y demas elementos que lo conforman
- Mantener a los niños lejos de la parrilla con el fin de evitar accidentes e impartir instrucciones a los mismos para permanecer fuera de la zona

- **DURANTE**

- Utilice los utensilios especiales de BBQ (de Mango Largo).
- Por ningún motivo utilice líquidos inflamables para iniciar o refrescar el fuego.
- Nunca deje la parrilla desatendida.

DESPUES

- Deje la parrilla limpia y libre de grasa ya que esta puede ocasionar fuego en el siguiente uso.

EN CASO DE FUEGO

- Apague la Parrilla
- Nunca intente extinguir el fuego de la grasa con agua.

Derechos:

Todos los copropietarios y residentes tienen derecho al uso y goce del BBQ en los horarios establecidos para tal fin.

REGLAMENTACIÓN PARA USO DEL BBQ

1. El alquiler del BBQ es de competencia netamente de la administración ante la cual se debe hacer los trámites.
2. Las solicitudes deben ser recibidas por la administración con antelación mínimo con (8) ocho días a la fecha del evento.
3. Los costos de alquiler se deben cancelar mínimo con (8) ocho días antes de la realización del evento, con el fin de asegurar la reserva. De lo contrario la administración podrá disponer y adjudicar el BBQ a otros residentes que estén en lista de espera y tengan solicitud escrita y hayan cumplido con todos los requisitos exigidos.
4. El alquiler de el BBQ será solamente para reuniones de carácter social y en ningún momento para reuniones con ánimo de lucro. Se exceptúan las reuniones, eventos programadas por los órganos de administración con el fin de recoger fondos para el conjunto de uso residencial.
5. Siempre debe permanecer en el BBQ durante el evento el propietario o residente que haya alquilado el BBQ.
6. Se debe efectuar inventario y acta de recibo por cada alquiler verificando por parte de la administración el cumplimiento de todos los protocolos para el uso de el BBQ.
7. Se recomienda la no utilización de envases de vidrio y cuidado con elementos cortopunzantes.
17. La administración pondrá a consideración en cada asamblea general de propietarios el costo del alquiler del del BBQ salón comunal, cuya vigencia sera de un año, previa aprobación de la misma, en la mencionada asamblea y se notificara por escrito a quien lo tome en alquiler.
8. Quien tome el BBQ debera dejar un valor igual en pesos de depósito que serán tomados por la administración en caso de producirse daños en esta zona, de no presentarse novedad y entregarse en buen estado de aseo el deposito sera devuelto.
9. Solo se permite un máximo de treinta (30) personas por evento.
10. No podrán alquilar el BBQ cualquier copropietario o residente que tenga deudas pendientes con el conjunto por concepto de administración, sanciones por violación al reglamento de propiedad horizontal o al manual de convivencia.
11. Se prohíbe el paso de los invitados a cualquier otra zona del Conjunto Residencial.
12. El uso del BBQ va hasta las 12:55 am una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la administración las novedades presentadas.
13. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales.

14. **LA CHIMENEA COMUNAL** no tendra valor de alquiler, su prestamo debera ser solicitado a la administración siendo su horario de funcionamiento hasta las 12:55 am y los niveles de volumen no deberan exeder los autorizados por la ley que perturben la tranquilidad de los vecinos.
15. Cuando el bbq sea alquilado el beneficiario tendra derecho tambien a zona de la chimenea comunal.

ZONAS COMUNALES

Procedimientos en Zonas Comunes:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas verdes, jardines parque infantil y parqueaderos.
2. Todos los que residen en el conjunto debe cuidar las instalaciones comunes como son el parque infantil, zonas verdes, zona social etc.
3. El derecho para el uso del parque infantil es para niños menores de 12 años. En el área del parque infantil los niños como sus acudientes deben velar por el buen uso y cuidado de todas estas instalaciones.
4. Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas verdes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.

21. LOS BIENES DE USO COMÚN

Los Propietarios de las Casas y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

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. Recoger los excrementos que su mascota deja en las zonas verdes, jardines y zonas comunes interiores como exteriores, además todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos con su correspondiente trailla y bozal si es de raza peligrosa.
4. Velar por que su grupo familiar 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 entiende altas horas de la noche después de las 12:00 am y antes de las 6:00 am.

PROHIBICIONES

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique u obstruya.
2. Prohibido arrojar plásticos, desechos de construcción u otros a los sifones de uso comunal y ductos de ventilación.
3. Colocar cualquier tipo de cable, antena estructura objeto en el exterior del conjunto.
4. Queda prohibido instalar antenas de radio, televisión, alambres, cuerdas y similares en las cubiertas, techos, fachadas.
5. Queda prohibido utilizar las fachadas internas o externas, para colocar letreros, avisos y carteles permanentes a excepción de los avisos de arrendamiento y venta de Casas.
6. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
7. Para mantener y conservar la uniformidad, la estética y el color original de las rejas de cerramiento, ventanas, canales, bajantes, puertas principales de las Casas, los propietarios no podrán hacer modificaciones de ninguna naturaleza.
8. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las zonas comunes tales como pasillos accesos a los interiores.
9. Queda prohibido colocar escombros, lavamanos, material de construcción, macetas entre otros, en los pasillos, áreas comunes, en los parqueaderos y sótanos.
10. Queda prohibido lavar, extender y secar ropa, tapetes, cortinas, cobijas, zapatos etc., en las fachadas, ventanas, balcones o zonas comunes, ya que con ello se pierde la estética del conjunto.
11. Abrir las cajas de televisión sin permiso y realizar cambios al sistema de gas sin la debida autorización de la empresa de servicios públicos.
12. Queda prohibido usar los pasillos y escaleras para estacionar las bicicletas, triciclos por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes.
13. Prohibido el uso de las bicicletas patinetas y/o elementos similares en el parqueadero.
14. Abstenerse de realizar actividades en las zonas comunes de la copropiedad bajo los efectos de bebidas embriagantes u otras sustancias psicoactivas, cuando ello signifique un riesgo para sí mismo o para los demás residentes.
15. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del conjunto residencial.

PARÁGRAFO: A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los propietarios con sus juegos o travesuras, se les trasladará lo contemplado en el Código Nacional de Policía y Convivencia.

22. DESCANSO Y TRANQUILIDAD

1. 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 a la medida y respeto que debemos con nuestros vecinos propietarios.
2. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, debido a fuentes sonoras que excedan los límites de ruido permitido establecidos en el Código Nacional de Policía y Convivencia dice: que el área previamente designada donde haya necesidad de una tranquilidad excepcional y en la cual el nivel equivalente de ruido no exceda de 45 dB (A). Tanto en horario diurno (7:00am a 9:00PM) y Horario Nocturno (9:00 PM a 7:00 AM). Cuando se viole la norma de convivencia se sancionarán con el sistema de contravención, como lo establece el código nacional de policía. En caso de reincidencia la multa será de (1) una cuota de administración. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables se instauró la querrela policial respectiva. Por parte del vecino afectado o de la administradora.
3. El horario para adelantar obra o mantenimientos en los inmuebles será de lunes a viernes de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. y el sábado de 8:00 A.M. a 1:00 P.M.

PARÁGRAFO: para realizar obras locativas o de remodelación, se requiere una comunicación por escrito a la administración Informando el alcance y naturaleza de los trabajos a realizar que en ningún caso debe afectar muros estructurales, ni alterar el estado original de las fachadas y/o áreas comunes. La clase de obra, su duración así como datos personales de los trabajadores que realizarán los trabajos, para coordinar su acceso al conjunto y sobre la duración de la misma.

23. REGLAMENTACIÓN DEL BICICLETERO

Todo propietario de bicicletas deberá informar en la Administración, la cual le asigna una posición en el bicicletero, cada propietario es responsable de brindar seguridad a su bicicleta.

La empresa de vigilancia tendrá en custodia el bicicletero y registrará en el libro o minuta de control la salida o ingreso de bicicletas al mismo.

Se prohíbe montar o parquear bicicletas y triciclos en las áreas comunes.

24. PLAN DE EMERGENCIA

Propiedad Horizontal - Nit. 8301282009

En aras de fortalecer una actitud comunitaria de prevención y atención de emergencias, el conjunto Villa de Gratamira Dos debe implementar las brigadas de emergencias que apoyarán las eventuales situaciones de emergencia dentro del conjunto.

Estas brigadas pueden trabajarse en tres frentes:

- Brigada de Evacuación.
- Brigada de Primeros Auxilios.
- Brigada contra Incendios.

EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ESTE MANUAL DE CONVIVENCIA BENEFICIAN A TODOS Y CADA UNO DE LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO VILLAS DE GRATAMIRA DOS EN LA MEDIDA QUE FORTALECEN UNA SANA CONVIVENCIA ENTRE LOS VECINOS ASÍ COMO PERMITEN EL DESARROLLO ARMÓNICO DE UNA COMUNIDAD. TODAS LAS NORMAS EXPUESTAS ANTERIORMENTE EN ESTE MANUAL SON DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO PARA LOS RESIDENTES (PROPIETARIOS Y/O ARRENDATARIOS) DEL CONJUNTO VILLAS DE GRATAMIRA DOS PUBLIQUESE Y CUMPLASE DADO EN BOGOTÁ EL XX DE XXXX DE 2021 EL PRESENTE DOCUMENTO SE APRUEBA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN SU REUNIÓN fecha: _____ SEGÚN CONSTA EN EL ACTA No _____ fecha: _____. Y APROBADO POR LA ASAMBLE GENERAL EN SU REUNIÓN DE fecha: _____ Y SEGÚN CONSTA EN EL ACTA No _____.