

MANUAL DE CONVIVENCIA



Av. Terreros Calle 38 # 1-50 San Mateo Soacha

El presente manual de convivencia, está sujeto a la aprobación de la Asamblea General que se realizará el próximo 29 de noviembre de 2015.

CONTENIDO

OBJETO

1. EXPENSAS COMUNES

2. USO DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES

- 2.1. PARQUEADEROS
- 2.2. ASCENSORES
- 2.3. SALONES SOCIALES Y BBQ
- 2.4. MASCOTAS
- 2.5. BASURAS

3. HORARIOS

- 3.1. MUDANZAS
- 3.2. TRABAJOS EN UNIDADES PRIVADAS

4. SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO

5. NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

- 5.1. DEBERES
- 5.2. PROHIBICIONES

6. PLAN DE EMERGENCIA

- 6.1. AUSENCIA DE LUZ O GAS
- 6.2. AUSENCIA DE LUZ EN LOS APARTAMENTOS
- 6.3. INUNDACIÓN
- 6.4. INCENDIO
- 6.5. BLOQUEO DE ASCENSOR CON OCUPANTES

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

El presente manual es un documento para que todo propietario y/o residente tenga a la mano una ayuda práctica para el entendimiento de las normas que rigen los derechos y deberes sobre la convivencia en comunidad ajustadas por la ley en el reglamento de propiedad horizontal y contiene las normas de cohabitación aplicables a los copropietarios y demás tenedores a cualquier título de unidades privadas del mencionado conjunto.

OBJETO

Establecer las reglas que regirán las relaciones en torno a la copropiedad, especialmente aquellas que nacen entre los propietarios de unidades de uso privado o particular y entre estos los órganos de administración y control, dada la existencia, de bienes comunes con el fin de garantizar el entendimiento y la convivencia pacífica en el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE**, sobre temas como la seguridad, uso de bienes y servicios comunes horarios y conductas sancionables.

Los propietarios que no viven en el apartamento tienen la obligación de hacer conocer el presente manual a sus arrendatarios.

1. EXPENSAS COMUNES:

- 1.1. Todo propietario de un bien inmueble está obligado al pago mensual de las expensas o cuotas de administración bien sean ordinarias o extraordinarias que sean necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

Habrá solidaridad entre el antiguo y nuevo propietario al momento de ser realizada la transferencia del derecho de dominio, instante en el cual el Notario exigirá el Paz y Salvo de pago de cuotas de administración y de no existir este documento, se dejará constancia en la escritura de traspaso sobre las circunstancias de la deuda a la copropiedad Ley 675 de 2001, Cap.8 Art.29

- 1.2. El incumplimiento o retraso en el pago de cuotas de administración causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente. Mientras subsista dicha situación, podrá publicarse la lista de morosos en un sitio visible de la unidad donde no exista tránsito constante de visitantes.
- 1.3. La mora en el pago de tres mensualidades ocasionara cobro por vía ejecutiva, el cual procederá el administrador de manera inmediata siendo de cargo del deudor el pago de todos los gastos que ocasione la cobranza, inclusive por honorarios de abogados.
- 1.4. Los morosos en el pago de la administración serán acreedores a la suspensión de los servicios no esenciales con que cuenta el conjunto (derecho a parqueadero y alquiler del salón social, retención de correspondencia no oficial, uso de citofonía) aclarando que los parqueaderos son comunales, tres a uno.

2. USO DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES

2.1. PARQUEADEROS

- 2.1.1. Teniendo en cuenta que en el Conjunto Residencial Torres del Parque, se cuenta con parqueaderos 3 a 1, (1 parqueadero por 3 apartamentos), solo se permitirá un vehículo por apartamento el cual debe ser de propiedad del residente, quien a su vez debe estar al día con el pago de la administración, portar carnet y sticker en el vehículo (moto o automóvil).
- 2.1.2. Los vehículos y motos deben ser parqueados únicamente en los lugares demarcados estacionando en reversa, guardando los espacios correspondientes para no entorpecer el parqueo o desplazamiento de otros residentes.
- 2.1.3. Los vehículos de visitantes se registrarán en la portería, bajo responsabilidad del propietario y/o residente. El parqueo para visitantes estará supeditado al cupo disponible hasta el horario establecido el cual es de 6 am a 6 pm teniendo prelación absoluta los vehículos de los residentes.
- 2.1.4. Todo vehículo deberá ser revisado por el personal de seguridad al ingreso y salida del conjunto, lo cual deberá ser permitido por el conductor.
- 2.1.5. El parqueadero se utilizara únicamente para estacionamiento y no para depósito o almacenamiento de tanques, llantas vidrios, etc. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
- 2.1.6. No se debe estacionar en zonas de circulación.
- 2.1.7. La velocidad máxima dentro del parqueadero no podrá ser mayor a los 10 kilómetros por hora, se transitara siempre por la derecha y se tendrá prelación al vehículo que está saliendo.
- 2.1.8. Todo vehículo que ingrese o salga del conjunto, sin excepción deberá presentar su respectivo carnet y sticker que lo acredita como residente del conjunto.
- 2.1.9. Los vehículos de los residentes deberán parquear solo en las zonas habilitadas para este fin, no podrán hacerlo en las áreas de visitantes, ni de motos.

- 2.1.10. Está prohibido el ingreso de taxis al conjunto, se exceptúa cuando el residente es el propietario del mismo o en casos especiales por enfermedad de los residentes.
- 2.1.11. No está permitido lavar vehículos en los parqueaderos o frente al conjunto, ni utilizarlos como taller de reparación; ni tampoco sacar extensiones desde los apartamentos hacia el parqueadero.
- 2.1.12. Todo vehículo deberá permanecer con ventanas, puertas y baúl cerrados por seguridad del mismo.
- 2.1.13. No está permitido dejar bicicletas en la zona de parqueaderos, ni zonas comunes, ni al frente de los apartamentos; el ingreso de éstas debe realizarse por la portería vehicular y no por la peatonal.
- 2.1.14. Todo vehículo debe transitar con las luces encendidas en horas de la noche, para evitar colisiones.
- 2.1.15. Esta prohibido el alquiler de parqueaderos, ya que estos son comunales y de uso exclusivo para residentes.
- 2.1.16. Todo automotor que presente escape de gasolina, ACPM, aceite, valvulita, agua u otra, su dueño deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio y deterioro del conjunto. El residente que viole esta disposición será responsable hasta por el menor daño causado a los demás y a las áreas comunes.
- 2.1.17. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo anexando la documentación requerida para el ingreso del vehículo al conjunto.
- 2.1.18. Los vehículos que tengan vidrios polarizados deberán entrar y salir del conjunto con los vidrios abajo para facilitar la identificación del conductor.
- 2.1.19. Todo propietario de vehículo al ser avisado por el personal de vigilancia, que su automotor se le activó la alarma, que perturbe la tranquilidad de los residentes, deberá de forma inmediata proceder a desactivarla. De no efectuar las medidas correctivas luego de transcurrida una (1) hora, será acreedor a la sanción o multa establecida en este manual.
- 2.1.20. Las personas con discapacidad, tendrán prioridad para el uso del parqueadero (preferencialmente esquineros).

- 2.1.21. El parqueadero no debe ser utilizado como deposito automotor por parte de los residentes del conjunto.
- 2.1.22. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los vehículos y motos sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia.

2.2. ASCENSORES:

- 2.2.1. Los residentes, personal de seguridad del conjunto, mantenimiento y maestros de obra, deberán hacer uso adecuado de los ascensores procurando su buen manejo, higiene, conservación, respetando el peso máximo permitido.
- 2.2.2. Los padres de familia deben educar y inculcar a sus hijos sobre el buen uso del ascensor para evitar accidentes y daños mecánicos del mismo, no dejando que niños y adolescentes jueguen en los ascensores, los rayen o grafiquen y suelten a sus mascotas para la evacuación de heces fecales y orina dentro de los mismos.
- 2.2.3. Se prohíbe el uso del ascensor para trasportar perros o mascotas; la circulación de éstas debe realizarse por las escaleras por parte de su propietario con los requerimientos de seguridad. Solo se autoriza la presencia de ejemplares caninos en ascensores que sirvan de guía o acompañen a su propietario o tenedor discapacitado visual.
- 2.2.4. Está prohibido detener el ascensor con la mano o con el pie. Se debe usar el botón respectivo.
- 2.2.5. Se prohíbe fijar carteles, o cualquier aviso en el ascensor, que contenga información ajena a la de la administración.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generará llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de 2 cuotas de administración vigentes a la fecha de la sanción.

2.3. SALONES SOCIALES Y BBQ

El uso de los salones y BBQ se sujetara a las siguientes normas:

- 2.3.1. El uso de los salones y BBQ, será solo para reuniones sociales bajo la responsabilidad de la persona que lo alquila y cuyas actividades no podrán ser con ánimo de lucro, salvo actividades que tengan como objetivo el beneficio de todo el Conjunto Residencial Torres del Parque.
- 2.3.2. El uso de los salones sociales y BBQ será exclusivamente para los residentes del Conjunto Residencial Torres del Parque.
- 2.3.3. Tendrán derecho a gozar del alquiler del salón social y BBQ, los residentes que se encuentre al día con los pagos de la administración y que no presenten sanciones disciplinarias en los últimos seis meses.
- 2.3.4. La solicitud para el alquiler del salón y BBQ, deberá hacerse con mínimo 5 días de anticipación con la administración y se deberá dejar cancelado el valor fijado por el consejo de Administración o la asamblea de propietarios.
- 2.3.5. Para el alquiler del salón y BBQ, se hace necesario dejar con la administración un depósito fijado por el consejo de Administración o la asamblea de propietarios y una carta de responsabilidad en caso de presentarse alguna eventualidad que genere daño o avería de las instalaciones se autorizara para que el cobro se realice a través de los recibos de cuota de administración para reparaciones respectivas.

Las zonas del BBQ serán entregadas mediante inventario en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad según planilla y el residente deberá entregarlo en iguales condiciones inmediatamente termine la reunión, a la administración o a sus delegaciones. Se hará la devolución del valor depositado después de verificar el inventario y si fuese necesario, descontara los gastos de reparaciones según corresponda.

- 2.3.6. Durante el evento siempre deberá estar una persona adulta como responsable.
- 2.3.7. Se prohíbe ingerir licor y fumar en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento.
- 2.3.8. No es permitido clavar puntillas, utilizar silicona caliente para pegar elementos decorativos en paredes, puertas y ventanas.

2.3.9. De conformidad con lo establecido en la resolución 627 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial el nivel máximo de ruido entre las 7:00 a.m. A 9:00 p.m. es de 65 decibeles y entre las 9:00 p.m. A 7:00 a.m. es de 55 decibeles.

En todo caso no se pueden usar micrófonos, amplificadores de sonido que trasciendan fuera de donde se lleva a cabo la reunión. El nivel de música debe ser respetuoso para con los demás habitantes del conjunto, sin olvidar que se vive en comunidad y que en el mismo lugar, puede haber personas enfermas, bebés durmiendo o adultos descansando.

2.3.10. Se debe culminar la reunión según la hora señalada, cumpliendo con el horario establecido por la administración, de no ser así, se hará requerimiento por parte del personal de vigilancia o la autoridad policiva en caso de ser necesario.

2.3.11. Los residentes que alquilen el salón comunal ó BBQ, dejaran a la administración con copia para portería, una lista de invitados y de personal contratado para el evento con el fin de autorizar el ingreso, que por ningún motivo excederá el numero permitido (50 a 60) ocupantes del salón.

2.3.12. El comportamiento de los asistentes a la reuniones en los salones o zona BBQ comunales del CONJUNTO, es exclusivamente responsabilidad del residente que alquilo los servicios de su uso.

2.3.13. Por respeto con los residentes del conjunto, no se debe extender la actividad desarrollada en el salón alquilado a otras zonas comunes (otros salones comunales, jardines, parqueaderos, ascensores, pasillos y zonas verdes del conjunto), esto incluye que los asistentes a la reunión no deben incomodar, ni molestar a los residentes con cantos, gritos charlas risas, riñas, vocabularios soeces u otros ruidos fuera del salón social.

2.3.14. Por seguridad en la zona de BBQ, está prohibido correr y jugar.

2.3.15. Los horarios para los salones comunales y zona BBQ son los siguientes:

❖ Lunes a Jueves - Domingos y Festivos	6:00 a.m. - 8:00 p.m.
❖ Viernes - Sábados	6:00 a.m. - 3:00 p.m.
	3:00 p.m. - 1:00 a.m.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas, generara llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del

apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de dos (2) cuota de administración vigentes a la fecha de la sanción.

2.4. MASCOTAS

Es permitido tener mascotas dentro de los apartamentos, bajo estricto cumplimiento de las normas de bioseguridad y convivencia como son:

2.4.1. Registrar su mascota en el libro que para este fin destine la administración adjuntando el respectivo carnet de vacunación al día, siempre y cuando la raza de la mascota no sea catalogada como peligrosa, según ley 746 de 2002 la cual regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.

2.4.2. Sacar la mascota con su respectiva trailla o correa, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la ley (746 de 2002 en su Artículo 108 b) y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes, si la raza es catalogado como peligrosa.

2.4.3. Por salubridad no pasear la mascota en áreas de recreación, manteniendo siempre el control para que no haga ruidos extremos que perturben la tranquilidad o integridad de los demás residentes en áreas privadas o comunales, de acuerdo a la ley 84 de 1989 y al acuerdo 79 de 2003.

2.4.4. El propietario de mascota se hará responsable de los daños que esta ocasione en áreas comunes y/o lesiones a personas dentro del conjunto.

2.4.5. Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia y no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito.

En caso de que se advierta que se ha dejado mascotas abandonadas dentro del conjunto por parte de residentes, se procederá hacer llamado de atención a su respectivo propietario para que se haga cargo del mismo; en caso de no tomar las medidas pertinentes, se procederá a comunicar a la autoridad competente.

2.4.6. El propietario de la mascota está obligado a recoger los excrementos que esta deje en los parques y zonas verdes.

Para la recolección de las heces deberá hacerlo en bolsa plástica correctamente amarrada y depositada en las canecas habilitadas para tal fin; lavar y limpiar la zona afectada.

- 2.4.7. No es permitido que las mascotas realicen sus necesidades dentro ascensores, zonas comunes de las torres, frente de los balcones de los primeros pisos, puertas de apartamentos y porterías.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generara un llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de tres (3) cuotas de administración, vigentes a la fecha de la sanción.

2.5. BASURAS

Es deber de todo residente el manejo adecuado de las basuras para el bienestar y la salubridad publica, acatando las siguientes normas:

- 2.5.1. Sacar la basura en los días y horarios establecidos por la administración y por la empresa prestadora del servicio para evitar la acumulación. Ley 1259 Art. 6y Art. 8, so pena de la imposición de comparendo ambiental.
- 2.5.2. Utilizar bolsas plásticas de tamaño medianas y bien cerradas para las basuras, con el fin de evitar obstrucciones en el ducto y generación de malos olores. Está prohibido arrojar basuras sin bolsa en el ducto.
- 2.5.3. Está prohibido arrojar objetos de vidrio, botellas, plantas, cajas de cartón al ducto común de cada torre, ya que se cuenta con un shut especial para el efecto, cerca a la portería peatonal para su recolección y depósito.
- 2.5.4. El manejo de los escombros será responsabilidad de cada propietario, quien se deberá encargar de llamar a la empresa de aseo para su recolección y manejo.
- 2.5.5. Todos los residentes están obligados a reciclar Ley 1259 Art. 1 de 2011. Utilizar bolsa correspondientes al reciclaje, es decir, separar reciclables (papel, cartón, botella, latas) y no reciclables como (baterías, pilas aerosoles, bombillos) y la basura orgánica como residuos de alimentos. No emplear doble bolsa en residuos de alta descomposición.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generara un llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de dos (2) cuotas de administración, vigentes a la fecha de la sanción.

3. HORARIOS

Los horarios se establecen a partir de parámetros establecidos por la administración que garanticen la sana convivencia de los residentes del Conjunto Residencial Torres del Parque.

3.1. Mudanzas

- 3.1.1. El ingreso o salida del conjunto, deben realizarse en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y 5:00 p.m. de lunes a sábado.
- 3.1.2. Por seguridad y tranquilidad de los demás residentes, **NO** se autoriza el ingreso de vehículos para trasteos, con el fin de no obstaculizar el normal funcionamiento interno del conjunto.
- 3.1.3. No está permitido las mudanzas los días domingos y festivos.
- 3.1.4. Para el ingreso o salida de las mudanzas el propietario y residente debe: informar mínimo 3 días de anticipación a la administración por escrito, solicitar PAZ Y SALVO por todo concepto de administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.
- 3.1.5. El propietario deberá informar a la administración, quienes son los arrendatarios o tenedores del inmueble, señalando los datos básicos.
- 3.1.6. La administración dará la autorización de salida o entrada para la mudanza a vigilancia, de lo contrario no será posible el trasteo.
- 3.1.7. Cuando se efectúen trasteos, los residentes deberán solicitar al vigilante recorredor la instalación de las lonas de protección de las paredes del ascensor y velar por el buen uso, no excediendo el peso máximo, ni obstaculizando las entradas peatonales, vehiculares y de las torres.
- 3.1.8. Para efectuar el trasteo, el propietario deberá dejar un depósito de dos (2) cuotas de administración para reparaciones en caso de que se presente algún daño en las zonas comunes.

La administración hará la devolución del valor depositado después de verificar las zonas comunes y si fuese necesario, descontará los gastos de reparaciones según corresponda.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generara un llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del

apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de dos (2) cuotas de administración.

3.2. Trabajos en unidades privadas

Para las remodelaciones que se realicen dentro de las unidades privadas, estas deben cumplir con las normas de seguridad establecidas a continuación:

- 3.2.1. Para el ingreso del personal de obra se debe cumplir estrictamente con el horario establecido: Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.; Sábados (en trabajos que no impliquen ruido) de 8:00 a.m. a 12:00 m.
- 3.2.2. No se podrán dejar elementos como: deshechos, materiales, herramientas en zonas fuera de los apartamentos; manteniendo limpias y libres las zonas comunes internas de las torres.
- 3.2.3. Las modificaciones realizadas en zonas privadas, no pueden comprometer, ni alterar muros colindantes, elementos de sustentación, fachadas, ductos de servicios públicos, jardines y en general todas aquellas sobre las cuales se ejerce dominio común.
- 3.2.4. El residente debe dejar en perfecto estado de aseo las áreas comunes después de realizar trabajos locativos, para evitar llamados de atención y sanciones.
- 3.2.5. El ingreso de personal contratado para mejorar o realizar reparaciones de los apartamentos deberá ser informada por el propietario a la administración para que ésta autorice el ingreso.

El personal de obra autorizado para dichas labores deberá presentar en portería fotocopia del documento de identificación, EPS y ARL.

- 3.2.6. El personal de obra no podrá retirar ningún elemento sin autorización por escrito del propietario.
- 3.2.7. Todo personal de obra debe registrar su herramienta de trabajo al ingreso al conjunto y realizar el aseo en las zonas comunes que ocasione su obra.
- 3.2.8. El personal de obra deberá suspender actividades a las 4:30 p.m. en los días autorizados, con el fin de que se garantice el cumplimiento de horario establecido para la salida del conjunto.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generara un llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de dos (2) cuotas de administración.

4. SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO

La seguridad de la unidad residencial estará a cargo del personal de la Compañía de Vigilancia escogida, debidamente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. El personal de vigilancia desempeñará las funciones que se relacionan a continuación y las demás que le sean asignadas por su empresa, el Consejo de Administración y el Administrador del Conjunto Residencial “Torres de Parque”:

- 4.1. No permitir el parqueo de ninguna clase de vehículos, frente al acceso peatonal, vehicular, puertas de evacuación, hidrantes y plantas de energía del Conjunto Residencial.
- 4.2. Verificar y solicitar en cada uno de los vehículos el respectivo carnet y sticker que lo representa como miembro activo del conjunto residencial.
- 4.3. Velar por que las puertas de ingreso al conjunto y a las torres permanezcan cerradas.
- 4.4. El vigilante realizara el recorrido en los inmuebles que están en obra o remodelación, verificando aseo, la evacuación de escombros y salida de los maestros de obra en los horarios asignados por la administración.
- 4.5. Anunciar a todos los visitantes y personal de servicio a domicilio, permitiendo su ingreso sólo cuando lo autorice el Residente quien debe ser un adulto, el vigilante anotara en el libro de registro de visitantes el nombre de quien ingresa y quien autoriza la entrada, quien se hará responsable por el comportamiento de esta persona que ingrese, al igual que por los daños a zonas comunes o privadas que pudiera ocasionar su visitante. Cuando estas personas porten paquetes estos serán revisados tanto a la entrada como a la salida. Por seguridad solo se permitirá el ingreso de domicilios a los apartamentos de 8:00 a.m., hasta las 9: pm, después de esta hora todo domicilio deberá ser recogido en la recepción. En caso de que el citófono este fuera de servicio deberán ir personalmente solicitando la autorización de ingreso por parte del Residente. De igual forma comunicar a la administración los apartamentos que tienen los citófonos dañados.

- 4.6. Por ningún motivo el vigilante dejara salir del conjunto a niños menores de ocho (8) años sin la compañía de un adulto.
- 4.7. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen al Conjunto Residencial, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Conjunto. Se prohíbe la entrada de vendedores puerta a puerta o personas a pedir contribuciones, estas ventas están prohibidas también para los residentes del conjunto. es deber de los residentes avisar al personal de seguridad la presencia de personas extrañas en el Conjunto Residencial.
- 4.8. Solicitar que el conductor de moto para el ingreso y/o salida del conjunto deberá levantarse el casco de tal forma que se pueda identificar la persona.
- 4.9. Por ningún motivo les está permitido a los vigilantes leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes, igualmente abstenerse de suministrar información acerca de los Residentes a terceros ya que esto se considera como violación a la privacidad del Ciudadano.
- 4.10. Solicitar un documento de identificación para el ingreso de personas que realicen trabajos de cualquier índole o prestar algún servicio de mantenimiento o reparaciones locativas dentro de los apartamentos, se solicitara la autorización escrita previa de los dueños o residentes hecha ante la Administración, efectuando el registro en el libro de control: Nombres y apellidos, número de documento de identidad, unidad a la cual se dirige, hora de entrada y hora de salida, y autorización de sacar elementos del conjuntos, no se aceptaran autorizaciones dadas por teléfono, menores de edad o personal de servicio doméstico. Mantener informada a la Administración sobre las situaciones que requieran su intervención y de las novedades que se presenten diariamente.
- 4.11. No prestar las llaves que están bajo su responsabilidad, no recibir llaves de los apartamentos o vehículos, ni dinero u objetos de valor de los propietarios o residentes.
- 4.12. Velar por que los adultos, jóvenes o niños no monten en bicicleta, patinetas o patines, ni jueguen fútbol, escuchen música, fumen o ingieran bebidas alcohólicas en los parqueaderos, entradas o pasillos de las torres del Conjunto y zonas comunes, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los Residentes. En el caso de que menores

utilicen las zonas para tal fin, los padres de familia o propietarios del apartamento en donde vive el menor de edad, serán los responsables de daños y los acreedores a las respectivas multas y/o acciones policivas respectivas. Cuando el vigilante observe incumplimiento de esta norma, deberá comunicarse inmediatamente con los padres de los jóvenes y solicitar su colaboración. El vigilante deberá enviar un reporte a la administración indicando el día, hora y la situación, la multa será inmediata del 50% de la cuota vigente de Administración.

- 4.13. El personal de seguridad, así como los de mantenimiento, deberán conocer perfectamente el conjunto (ubicación de los elementos de emergencia), para así realizar correctamente su labor.
- 4.14. Velar por la tranquilidad y seguridad de los residentes.
- 4.15. Los vigilantes, al igual que el personal de mantenimiento no podrán recibir visitas en sus horas de trabajo, ni realizar actividades de mensajería o similares a los Residentes. Abstenerse de fumar, ingerir bebidas alcohólicas, realizar llamadas por celular, chatear, navegar por internet, mientras permanezcan en su lugar de trabajo.
- 4.16. El comportamiento del personal de seguridad y de mantenimiento del conjunto para con todos los Residentes debe ser de muy buena atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes deben dirigirse con respeto al citado personal.
- 4.17. El personal de seguridad deberá poseer los elementos propios a su labor como: armas (dependiendo condiciones del contrato), impermeables, linternas, radios de comunicación en perfecto estado, uniformes en perfectas condiciones que permitan una adecuada y decorosa presentación personal.
- 4.18. El personal de seguridad y mantenimiento, velará porque las puertas de cada torre permanezcan cerradas por seguridad de los residentes del conjunto. Los residentes deberá portar la respectiva llave para su ingreso.

Los residentes se abstendrán de bloquear las puertas de ingreso de cada torre con piedras, pestillos, pasadores u otros objetos.

- 4.19. El personal de seguridad deberá realizar recorridos periódicos en las respectivas torres del conjunto residencial, verificando la no presencia de material y personas extrañas al conjunto.

- 4.20. El personal de seguridad está obligado a tomar los datos de ingreso, salida de vehículos de residentes y visitantes, trasteos, riñas, hurtos y demás novedades del día, señalando fecha y hora.

5. NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

Todo propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título, está obligado al estricto cumplimiento de normas, restricciones y limitaciones de que trata el reglamento de propiedad horizontal y este manual de convivencia en especial relativas al uso de los apartamentos y zonas comunes con el fin de llevar una efectiva y sana convivencia entre los habitantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE:**

5.1. DEBERES

- 5.1.1. Velar por la conservación y la limpieza e higiene de su apartamento y torre, al igual que de las áreas comunes.
- 5.1.2. Permitir el ingreso del administrador o persona comisionada por el, toda vez que sea necesario indispensable o urgente, a criterio de la administración para el cumplimiento de este reglamento de copropiedad y administración, de la ley 675 de 2001 su reglamentación y demás normas legales.
- 5.1.3. Permitir el ingreso a su apartamento de personas encargadas de inspeccionar, proyectar o realizar trabajos en común, sea que afecten su propiedad o a los vecinos.
- 5.1.4. Cada propietario se obliga a realizar de inmediato trabajos de reparación en su apartamento en caso de que un daño este afectando a sus vecinos o a las zonas comunes.
- 5.1.5. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes.
- 5.1.6. Dirigirse con respeto al personal que presta servicio en el conjunto, tales como: personal de administración, vigilancia, servicio de aseo, así como a los demás residentes del conjunto.
- 5.1.7. Cultivar el respeto, tolerancia, solidaridad y cordialidad entre todos los miembros de la comunidad Conjunto Residencial Torres del Parque.
- 5.1.8. Es deber de todo propietario Intervenir y participar activamente de las asambleas de copropietarios y cooperar en ellas.

5.1.9. Es responsabilidad de los padres educar a sus hijos sobre estas normas básicas de convivencia, socializándolas y aplicándolas.

5.2. PROHIBICIONES

5.2.1. Realizar todo acto que altere la paz, seguridad, tranquilidad y salubridad dentro del conjunto o vaya contra los principios de la buena educación y comportamiento en sociedad.

5.2.2. Destinar el apartamento para usos diferentes al residencial, establecido en el reglamento de propiedad horizontal según la Ley 675 de 2001.

5.2.3. Usurpar zonas de propiedad común para uso particular.

5.2.4. Introducir en la unidad privada modificaciones o reformas no autorizadas por el reglamento de propiedad horizontal, Asamblea de Copropietarios o por las autoridades administrativas distritales (Curaduría).

5.2.5. Pintar o decorar las puertas exteriores, ventanas y fachadas de la Unidad o Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes a los diseños aprobados por la autoridad competente, alterando la uniformidad y estética del conjunto.

5.2.6. Instalar antenas o cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o de servicios privados de televisión, sin autorización de la Administración.

5.2.7. Colocar o exhibir anuncios, avisos o pancartas comerciales o política (s) en la(s) fachada(s) o ventanas solo es permitido avisos de “se vende” o “se arrienda”.

5.2.8. Sacudir, colgar o extender ropa u otro tipo de objetos en las ventanas, balcones y/o zonas de tránsito de la copropiedad que afecten la estética y buen aspecto del conjunto.

5.2.9. Ubicar bicicletas en la baranda de los balcones; únicamente podrán ser estacionadas en la parte interna del mismo.

5.2.10. Se prohíbe fumar en las áreas comunes **cerradas** tales como portería, ascensores, salones sociales y zonas de acceso a las torres; y en zonas comunes **abiertas**, tales como los balcones.

5.2.11. Se prohíbe consumir bebidas alcohólicas en los balcones, portería, ascensores, parqueaderos y zonas de acceso a las torres.

- 5.2.12. Arrojar objetos, basuras, líquidos o combustibles en áreas comunes tales como pasillos, ductos, jardines, parqueaderos, porterías, escaleras y ascensores.
- 5.2.13. Esta prohibido almacenar en unidades privadas en áreas de parqueo y en general áreas comunes materias inflamables, explosivas contaminantes , que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestia que afecten la salubridad en el vecindario, a los residentes o que afecten la integridad de los inmuebles
- 5.2.14. Introducir y mantener en las unidades privadas, aparatos o maquinaria que representen un peso mayor al que generalmente soporta el piso o carga de la unidad.
- 5.2.15. Utilizar los servicios públicos comunales tales como agua, luz y teléfono para uso particular.
- 5.2.16. Lavar vehículos, motos bicicletas o tapetes, etc., en el área de los parqueaderos, zonas comunales o balcones.
- 5.2.17. Los propietarios o residentes del último piso no podrán elevar nuevos Pisos. En el caso del primer piso queda expresamente prohibido realizar excavaciones o sótanos que afecten la solidez de la construcción.
- 5.2.18. Tener en las unidades privadas cualquier tipo de animal considerado como peligroso o que represente un riesgo de contagio o enfermedades para los residentes del conjunto; solo es permitido los animales domésticos.
- 5.2.19. Trepar y salir a través del balcón de los apartamentos.
- 5.2.20. Está prohibido dentro de los apartamentos, permitir o consentir la producción de ruidos, gritos, música con alto volumen o practica de instrumentos musicales que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes.
- 5.2.21. Obstruir de alguna forma el libre tránsito en escaleras, puertas, halls, parqueaderos y demás sitios que sirvan para la locomoción o usar las zonas de acceso para el estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos o similares.
- 5.2.22. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

- 5.2.23. Hacer construcciones, instalaciones o afectaciones en áreas comunes de forma permanente o sin el conocimiento previo de la asamblea.
- 5.2.24. Plantar arboles o plantas en áreas comunes o de recreación, sin previa autorización de la administración.
- 5.2.25. No se permite la salida por las porterías del conjunto de niños menores de 8 años sin la compañía de un adulto, salvo que exista de forma escrita autorización de los padres, presentada a administración en la cual expresen su responsabilidad. En todo caso, los padres son los responsables del cuidado de sus hijos.
- 5.2.26. Por seguridad y tranquilidad de los residentes del conjunto no se permite que se realicen juegos dentro de las torres, pasillos, escaleras, parqueaderos y en general áreas comunes, cualquier reparación de daños ocasionados por menores en áreas comunes serán responsabilidad de los padres.
- 5.2.27. Está prohibido comercializar o ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas, prohibidas por la ley en áreas comunes.
- 5.2.28. Está prohibido encender fogatas, quemas controladas o el uso, posesión y comercialización de fuegos artificiales dentro del conjunto en las unidades privadas, en los parqueaderos, o áreas comunes. Art. 18 Cod. Policía
- 5.2.29. No se debe escurrir agua o arrojar basuras, colillas, comida u objetos por las ventanas y balcones, afectando a los pisos inferiores o zonas comunes del conjunto.
- 5.2.30. Colocar materas, macetas, jaulas y otros objetos que queden por fuera de los balcones que puedan representar peligro para los residentes.
- 5.2.31. No podrán colocarse enredaderas o plantas trepadoras que invadan otros apartamentos o zonas comunes.

El incumplimiento de cualquiera de las normas anteriormente citadas generara llamado de atención por parte de la administración con copia a la carpeta del apartamento y en caso de reincidencia será sancionado con una multa por el valor de dos (2) cuotas de administración.

6. PLAN DE EMERGENCIA

En caso de presentarse situaciones de emergencia tales como: ausencia de luz, inundación, incendios o bloqueo del ascensor, etc., se procederá por parte del vigilante de turno a tomar de forma inmediata las medidas que a continuación se detallan:

- 6.1. **AUSENCIA DE LUZ O GAS:** Verificar si el corte de energía es en toda la zona. En todo caso, notificará telefónicamente el hecho a Codensa (teléfono 115). Si se presenta un corte en las áreas comunes, el vigilante deberá bajar los tacos que correspondan a esta área y comunicar de inmediato a la Administración o a los miembros del Consejo.
En los casos de falta de gas o escapes, informará a la línea 123, 164 emergencias Gas Natural Fenosa.
- 6.2. **AUSENCIA DE LUZ EN LOS APARTAMENTOS:** Si es total, el vigilante se dirigirá al armario de tacos eléctricos para restablecer el paso de energía. El procedimiento es llevar los tacos a la posición “OFF” (apagado). Si la energía se suspende nuevamente, existe un corto interno en el apartamento; se debe informar a los Residentes del inmueble donde se registra el daño, para que bajen el taco interno del circuito que presenta el corto.
El vigilante realizará nuevamente la operación ya descrita, dirigiéndose al armario e intentando nuevamente restablecer parcialmente la energía. Si se va en una parte del apartamento, el vigilante indicará al residente que revise los tacos en el apartamento donde se presenta el problema.
- 6.3. **INUNDACIÓN:** Si ésta se presenta en un apartamento, el vigilante deberá cerrar el registro y dar aviso a los ocupantes o responsables del apartamento. En caso de ausencia de estos, informará a la Administración. Los daños ocasionados, correrán a cargo del propietario del inmueble donde ocurrió el siniestro.
Si ocurre en áreas comunes, se cerrará el registro correspondiente y se informara enseguida al Administrador o a los miembros del consejo.
- 6.4. **INCENDIO:** El vigilante suspenderá el servicio de energía de todo el edificio, llamando el ascensor al primer piso, dejándolo apagado y abierto. Deberá avisar a los residentes y demandar de ellos su colaboración para efectuar la evacuación. Utilizará los extinguidores, teniendo en cuenta las instrucciones de manejo. No permitirá en ningún momento el ingreso de personas extrañas a la unidad residencial.
- 6.5. **BLOQUEO DE ASCENSOR CON OCUPANTES:** El celador entrará en comunicación con la(s) persona(s) que hubieren quedado atrapadas,

utilizando el teléfono del ascensor y localizando el piso donde se encuentra el carro. Con la llave correspondiente abrirá las puertas y bloqueará el ascensor utilizando el botón respectivo. Si el carro hubiese quedado entre dos pisos, procurará sacar a las personas por el piso superior, cumpliendo las recomendaciones del Manual de Funcionamiento del Ascensor.