



## **MANUAL DE CONVIVENCIA PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.**

Este Manual de Convivencia tiene como objetivo establecer las normas, pautas, orientaciones y sanciones necesarias para garantizar la convivencia y la calidad de vida de los residentes del Parque Residencial Arboleda de los Bernal, de las personas que prestan sus servicios en sus instalaciones y de aquellas que temporalmente usen o gocen de los bienes de la urbanización.

Es fundamental tener presente que vivir en comunidad genera derechos e implica también deberes, y aun sacrificios, cuyo ejercicio y cumplimiento hacen posible la convivencia, la vida mas grata y contribuyen al buen funcionamiento de la unidad residencial.

El Comité de Convivencia fue establecido en el Artículo 58 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, Capitulo I, "De la solución de conflictos". La Ley determina que cuando se presente un conflicto que pueda surgir con ocasión de las relaciones de vecindad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, elegido de conformidad con lo que ordena la Ley. Este comité intentará presentar formulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer tales relaciones.

Para tener conocimiento de los derechos y deberes de los propietarios es necesario leer, además de la ley mencionada anteriormente, el contenido del Reglamento de propiedad Horizontal que rige para su inmueble, en el cual se establecen las normas vigentes para la vida en comunidad de una propiedad horizontal.

Debe agregarse a lo formulado en este Manual el criterio de buena vecindad y los valores fundamentales que deben primar en la convivencia y en las relaciones humanas, para vigorizar el espíritu de asociación y el sentido de la solidaridad.

### **RESIDENTES**

Se entiende por residente a los propietarios o arrendatarios, su grupo familiar y demás personas que habiten a cualquier título un apartamento dentro del Parque Residencial Arboleda de los Bernal

#### **1. DERECHOS DE LOS RESIDENTES**

- Participar en las Asambleas, elegir y ser elegidos como miembros del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia de la urbanización en caso de ser propietarios.
- Participar en las reuniones del Consejo de Administración o de los Comités, previa solicitud por escrito. La fecha de estas reuniones puede ser consultada con la Administración.
- Acudir al Comité de Convivencia para buscar formulas de solución a los conflictos.
- Presentar sugerencias, planes y programas para el bienestar de la comunidad. Las propuestas deberán dirigirse en forma escrita para su análisis al Consejo, a los Comités o al Administrador. En la portería existe un buzón de sugerencias.

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- Ser informados de los hechos y actividades de la urbanización mediante circulares y las carteleras localizadas en la portería y en cada una de las torres.
- Tener al interior de la urbanización vigilancia permanente por personal capacitado.
- Obtener servicios de ascensores y citofonía, mantenimiento de tanques, piscina y demás servicios del conjunto en general.
- Los residentes tendrán derecho a disfrutar de las posibilidades de recreación que brinda la urbanización mediante la utilización de las zonas comunes. Estas áreas deben ser utilizadas de acuerdo con el objeto para lo cual fueron construidas, según las buenas prácticas de convivencia y a lo establecido en este Manual y en las normas de administración de la unidad.

## 2. DEBERES DE LOS RESIDENTES

- Leer y acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia. En la oficina de la Administración se mantendrá una copia física de estos documentos
- Mantener al día las contribuciones y cuotas que le corresponden.
- Asistir a las Asambleas ordinarias o extraordinarias personalmente o mediante autorización de representación por escrito. El incumplimiento de este deber podrá generar la imposición de multas cuya cuantía será definida por la Asamblea.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicio ubicadas dentro de cada apartamento, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la urbanización o a los vecinos, y resarcir los daños que se ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- Guardar un trato respetuoso y amable con todos los vecinos y con las personas que laboran en la urbanización. Ser consecuente cuando la Administración, el personal de vigilancia o alguno de los residentes llame su atención sobre el cumplimiento de estas normas de convivencia.
- Esta prohibido tener animales que atenten contra la tranquilidad de los vecinos y el aseo de las áreas comunes.
- Los residentes asumirán en forma directa la responsabilidad del personal a su servicio (conductores, escoltas, empleadas domésticas, etc.) y de las personas a las cuales hayan autorizado el ingreso.
- Hacer conocer estas normas de sus empleados y visitantes y velar por su cumplimiento
- El costo de aquellos daños en los cuales no se logre identificar el causante, será distribuido solidariamente entre todos o parte de los apartamentos, atendiendo a la posibilidad de generación del hecho.

## 3. PROHIBICIONES ESPECIALES EN CUANTO A LA DESTINACION Y TRANSFERENCIA DE VIVIENDA

- Destinar el apartamento a otras actividades diferentes a las de uso residencial o familiar, al igual que ejecutar o contratar actos que puedan comprometer la seguridad o solidez de la urbanización.
- Tener o conservar sustancias explosivas, infecciosas, corrosivas, inflamables, antihigiénicas, que afecten la salud, produzcan malos olores o pongan en riesgo la vida, propiedad y posesión de los vecinos.

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- Realizar acciones no permitidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal tales como: modificar las fachadas internas y externas del edificio, excavar o perforar las paredes o las losas colindantes con otros apartamentos, realizar modificaciones o construcciones no autorizadas, etc.

### 4. DEBERES DE LOS EMPLEADOS DE OFICIOS VARIOS Y VIGILANCIA

- Mantener el orden y limpieza en corredores, fachadas, ascensores, áreas comunes y bienes del espacio público. La portería es la primera imagen que se recibe de nuestra urbanización, es fundamental mantener el orden y la organización en este sitio.
- La información personal de los residentes en la Urbanización es de carácter reservado. Esta prohibido suministrar nombres, composición familiar, lugar de trabajo, números telefónicos, hora de salida o llegada a la urbanización de los residentes.
- Los empleados no se utilizarán para hacer reparaciones, mandados o diligencias personales. Las personas que tengan sugerencias o quejas sobre el comportamiento de los empleados, deberán manifestarlo por escrito a la Administración.
- No se permiten visitas a los empleados. La portería es el sitio de trabajo de los porteros y no debe ser frecuentada por personas extrañas ni por menores de edad de la urbanización.
- El citófono es de uso exclusivo del portero. Cualquier comunicación que se requiera, él la transmitirá directamente al apartamento solicitado.
- El portero deberá llevar una Bitácora en la cual se anotarán todas las situaciones de las cuales tenga conocimiento el personal de vigilancia durante su turno, y las actuaciones realizadas.
- En la portería se presta el servicio de venta de leche y gaseosa, mediante pago de contado. Los porteros no están autorizados para prestar dinero ni para hacer ventas a crédito. También se presta el servicio de teléfono público.
- Está prohibido utilizar la portería para guardar dinero, objetos de valor, llaves o documentos, no obstante si se deja algo en este lugar, será bajo responsabilidad personal tanto del portero como de la persona que lo entrega. Tampoco se podrá utilizar la portería como bodega, así sea temporal, de objetos que no quepan en el casillero correspondiente de cada apartamento.

### 5. ENTRADA Y SALIDA DE LA URBANIZACION

La norma fundamental es el ejercicio de la reserva de admisión por parte de cada residente, quien determinara quien entra o no a la urbanización. Toda persona que llegue en calidad de visitante, familiar, vendedor, contratista, amigo o empleado, debe ser anunciado desde la portería y sólo se permitirá el ingreso cuando sean identificados y autorizados por el residente visitado, quien responderá solidariamente por los actos que éstos hagan durante su permanencia en la urbanización.

- Se permite el ingreso de servicio a domicilio siempre y cuando el portero reciba la autorización del residente que lo solicitó. Esta prohibido el ingreso de vendedores ambulantes sin autorización del residente.
- No se permite el ingreso de bienes muebles y enseres sin la debida autorización escrita del residente.



- La pluma de acceso vehicular sólo se abrirá para el ingreso y salida de vehículos. Si transita a pie, debe utilizar la puerta peatonal.
- La pluma sólo será levantada cuando se tenga absoluta certeza de que los vehículos que salen o ingresan sean conducidos por sus propietarios. Está prohibido sacar vehículos conducidos por alguien distinto a los propietarios, a no ser que exista una autorización vigente por escrito entregada por el dueño en la portería.
- Los vehículos de transporte escolar recogerán y dejarán a los niños en la portería; no deben ingresar a la urbanización, excepto cuando este lloviendo o se trate de algún niño enfermo, discapacitado o accidentado.
- Cuando requiera los servicios de taxi, tenga la precaución de solicitarlo a la central de servicios de la empresa de su predilección y tomarlo o dejarlo en la portería. No está permitido el ingreso de taxis a la urbanización, excepto cuando esté lloviendo, si el usuario esta imposibilitado para caminar o cuando lleve maletas, paquetes o bolsas que dificulten su movilización. El vehículo en todo caso deberá ser revisado por el portero al ingresar y al salir, esta revisión deberá hacerse también a los vehículos de los visitantes.
- Por favor NO PITE cuando llegue a la urbanización. Al desplazarse por las vías internas y en la zona de parqueaderos, hágalo a mínima velocidad y con mucha precaución porque pueden estar circulando personas en la vía. Debe reducirse la velocidad al atravesar las placas metálicas que cubren las juntas de construcción, ya que en estos sitios se genera mucho ruido por el paso apresurado de los vehículos.

## **6. SEGURIDAD**

- La seguridad es un compromiso de todos.
- La solidaridad es parte importante en una urbanización, cuando sea necesario comuníquese con su vecino. Si observa algo extraño, avise de inmediato a la portería, a los vecinos y si es del caso a la policía.
- Todo mecanismo de seguridad es valido siempre y cuando no afecte la vida, la integridad personal y la propiedad privada de los residentes ni la posesión y goce de bienes del espacio público.
- Verifique que las cerraduras de puertas y ventanas funcionan normalmente y que permanezcan adecuadamente cerradas. Coloque chapas de seguridad en el cuarto útil y en las puertas y ventanas de su apartamento
- Coloque alarmas en su residencia y vehículos. Estas son efectivas siempre y cuando se dejen funcionando.
- En caso de ausencias prolongadas, cierre los registros internos de agua, gas y los interruptores eléctricos. Así mismo deje registrado un teléfono en la administración para casos de emergencia.
- Cuando las autoridades soliciten su ingreso, en desarrollo de alguna diligencia oficial, deben presentar la orden firmada por un funcionario competente, que en la mayoría de los casos es un juez o un fiscal. Si existe duda, el portero debe comunicarse con la oficina de donde provienen para verificar la información e identificarlos plenamente. Todas estas diligencias deben estar atendidas por el responsable del apartamento a donde se dirigen.

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- Las llaves de acceso a las azoteas, bombas y tanques de agua sólo deben ser facilitadas por el portero al personal autorizado para hacer labores de vigilancia, reparación o mantenimiento.
- Se prohíbe quemar pólvora dentro de la urbanización.
- Está prohibido colocar plantas u objetos en apartamentos superiores que al caer, puedan ocasionar daños o atenten contra la seguridad personal de algún residente o visitante. Estos objetos deben ser retirados o de lo contrario el propietario se hace responsable de cualquier hecho que ocurra por su causa.

## 7. ACCIONES DE RESPETO Y CONVIVENCIA

- Los vecinos hacen su vida cerca de la nuestra, y al igual que nosotros merecen respeto y consideración. Tienen derecho a la tranquilidad y descanso en sus hogares, especialmente en las horas de la noche. Respete a su vecino, contribuya a la tranquilidad y al descanso que usted también necesita. Sea prudente y tolerante.
- Respetemos la tranquilidad de los vecinos de los pisos inferiores, adyacentes o superiores. Evite correr muebles, taconear, colocar clavos, cerrar las puertas con violencia y otras acciones que puedan incomodar al vecino especialmente en las horas de la mañana y en la noche. Utilice un volumen moderado en la voz, los radios, equipos de sonido, televisores, etc.
- Debe ser un compromiso de cada uno de los residentes, cuando realice reuniones o fiestas en los apartamentos, no afectar en ningún momento la tranquilidad y el derecho al descanso las personas que habitan en la urbanización. Las fiestas deben ser moderadas. Los equipos de sonido y voces deben ser controlados por los anfitriones en todo momento pero en especial a partir de las 11 p.m. , para no incomodar a los vecinos. Utilice el salón social para mayor disfrute suyo y descanso de los demás.
- Las discordias y escándalos que se presenten en la urbanización y perturben a los residentes recibirán un llamado de atención por parte de la vigilancia, de hacer caso omiso a éste, se realizará el reporte a las autoridades competentes.
- Está prohibido el uso o expendio de sustancias psicoactivas en la urbanización. El olor de alucinógenos en los apartamentos incomoda y perturba la tranquilidad de los vecinos.
- Las ventanas y los balcones no deben ser utilizados para sacudir, secar o asolear ropas, tapetes, cortinas, cobijas, etc. Esto altera la estética de la urbanización.
- La fachada de los apartamentos de los primeros niveles de las 05 torres cuyo frente da hacia la plazoleta central no podrán ser utilizados para colocar ningún tipo de objeto tales como: plantas, adornos, o soportes de estructuras. De igual forma no se podrán utilizar para secar o asolear ropas, tapetes, cortinas, cobijas etc.
- La fachada de los apartamentos de los primeros niveles de las 05 torres cuya parte posterior da hacia el sendero peatonal no podrán ser utilizados para colocar ningún tipo de objeto tales como: plantas, adornos, o soportes de estructuras. De igual forma no se podrán utilizar para secar o asolear ropas, tapetes, cortinas, cobijas etc.
- Se le recomienda a los residentes de los pisos superiores bajar las matas de los balcones para regarlas y tener especial cuidado al hacerlo para no causar perjuicio a los residentes de los pisos inferiores. Con el mismo fin, deben abstenerse de lavar ventanas con agua tirada.

## **8. NIÑOS Y JOVENES**

- La conducta de los niños y jóvenes se avala en la responsabilidad emanada de la patria potestad de los padres o representantes legales; esto implica la debida diligencia y control por parte de los mismos para evitar situaciones que los perturben o pongan en peligro las condiciones de los residentes y los bienes de la urbanización.
- Es importante fortalecer en los niños el sentido de pertenencia y enseñarles a querer y cuidar las áreas comunes, las paredes, las plantas de jardín, los árboles, los juegos infantiles y la piscina porque hacen parte de su hogar.
- La salida de los niños de la urbanización sólo se permitirá cuando lo hagan en compañía de sus padres o de un adulto debidamente autorizado y con previa confirmación de sus padres, vía escrita o verbal.
- Los parqueaderos y zonas de tránsito vehicular no son lugares adecuados para juegos infantiles ni para la circulación de niños en bicicletas, patines, patinetas, etc. Los padres de familia deben educar y sensibilizar a los niños para practicar sus juegos en los sitios indicados y así evitarles accidentes lamentables, lesiones a otras personas o daño a vehículos.
- Los adultos deben velar porque los menores de edad respeten el silencio y la armonía en la urbanización. Los juegos deben realizarse en las zonas destinadas para tal fin.
- Los costos de reparación o cambios de objetos en la urbanización ocasionados por daños de los menores serán facturados a los padres de familia o personas adultas responsables, a quienes se aplicarán los procedimientos y sanciones previstos en el presente Manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Si el personal de vigilancia observa o recibe queja de alguna falta cometida por un menor de edad deberá informarlo por citófono a sus padres y anotar en la Bitácora las actuaciones y respuestas obtenidas.

## **9. MASCOTAS**

- Aunque el Reglamento de Propiedad Horizontal prohíbe la tenencia de animales domésticos, la presencia de éstos es un hecho. Es responsabilidad del propietario de una mascota adoptar todas las medidas necesarias para que su tenencia no perturbe, en ningún momento, la tranquilidad de los vecinos
- Los residentes que tengan mascotas deberán sacarlas bajo la supervisión de un adulto, conservando todas las medidas de seguridad e higiene (collar, correa, cadena, pala y bolsa plástica para recoger los excrementos, bozal si es necesario, etc.). Esta prohibido que las mascotas deambulen sueltas por la urbanización. Los excrementos no deben arrojarse en las basuras ni en los depósitos.
- Las mascotas no pueden dejarse encerradas solas en los apartamentos porque hacen demasiado ruido y perturban la tranquilidad de los vecinos.
- Los animales domésticos deben estar vacunados y aseados, para evitar la propagación de enfermedades que puedan afectar la salud de los residentes en la urbanización. Es necesario darles un buen trato y proteger su integridad física.

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- No se deben tener animales fieros en la urbanización. Si un animal se torna agresivo y ocasiona alguna lesión a un residente o visitante, será por cuenta y riesgo del propietario del mismo, quien deberá responder por el tratamiento hospitalario que sea necesario y por las acciones judiciales que se lleguen a establecer.
- No podrá tenerse más de una mascota por apartamento. No se permite la presencia en la urbanización de animales cuya tenencia está prohibida por la ley.

### 10. BASURAS

- El aseo y la limpieza de las zonas comunes de la Urbanización son el reflejo de la cultura y civilización de los residentes. La buena presentación y mantenimiento del interior y exterior de los bloques, es responsabilidad suya y de su familia. Cuide que sus niños no rayen las paredes y las puertas.
- Las basuras o residuos orgánicos deben empacarse en bolsa plástica cerrada para ser arrojada al ducto de basuras; utilice bolsas pequeñas para no forzar las puertas de éste y evitar su obstrucción. No se debe arrojar material suelto.
- Los residuos inorgánicos o susceptibles de ser reciclados (vidrio, cartón, latas, etc.) deberán colocarse en bolsas debidamente cerradas al lado del shut antes de las 9 a.m. Luego serán recogidos por la persona encargada de oficios varios. Este material no debe arrojarse por el ducto de basuras.
- No deben depositarse basuras en zonas comunes, piscina, vías internas. Está prohibido arrojar colillas de cigarrillo, basuras o cualquier objeto por balcones y ventanas; estos ocasionan perjuicio a los residentes de los pisos inferiores.

### 11. PARQUEADEROS Y ASCENSORES

- Cada residente deberá utilizar el parqueadero que le corresponde. Por seguridad los vehículos deben parquearse en reversa. Todo vehículo estacionado en la urbanización debe permanecer cerrado y con el freno de parqueo puesto. No deje objetos de valor, o que llamen la atención en su interior.
- Está prohibido el lavado general y con manguera de los vehículos. Se permitirá la limpieza con balde y agua del apartamento respectivo en el sitio autorizado para ello, es decir, en el parqueadero de visitantes.
- Solo está autorizado hacer arreglos y reparaciones a los vehículos en la celda correspondiente o en las áreas comunes, en caso de emergencias mecánicas. Estas reparaciones deben limitarse a las estrictamente necesarias para poner en marcha el automotor para ser conducido al taller.
- Los vehículos de visitantes deben dejarse en los sitios destinados para ellos. Los parqueaderos de visitantes no son para uso particular de los residentes de la urbanización.
- Los residentes no podrán utilizar los parqueaderos de visitantes para estacionar, remolques o tráiler, estos elementos deben dejarse en los sitios destinados para ellos.

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- Los parqueaderos no deben convertirse en depósito de inservibles. Guarde todos sus bienes en los cuartos útiles. La urbanización no se hará responsable de la pérdida, hurto o destrucción de bicicletas u objetos dejados en los parqueaderos.
- Cuando utilice los carros de mercado, favor devolverlos al lugar de origen ya que otros los necesitan.
- Considerando el alto costo de los ascensores, el valor del mantenimiento y la importancia del servicio, se requiere hacer un uso adecuado de ellos. Enseñe a sus hijos la importancia de su cuidado y de no retener el ascensor por periodos largos pues otras personas pueden necesitarlo.
- No se debe fumar, comer ni jugar dentro de los ascensores. No arrojar basura en su interior y tener cuidado para no rayar las paredes al subir el carro del mercado. No es permitido ingresar al ascensor con mascotas, salvo que ingresen en brazos de su dueño o encargado.
- Utilizar las escaleras, si se puede evitar el uso del ascensor, permite economizar energía y desgaste del equipo y mejorar la salud.

## 12. REPARACIONES Y REFORMAS INTERNAS

- Antes de iniciar reformas en su apartamento, por favor consulte lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Comunique a la Administración con anterioridad el tipo de trabajo, alcance y viabilidad de la obra a ejecutar, las fechas programadas para su realización y acuerde la mejor manera de ejecutar las obras.
- Al realizar reformas se deben tomar las medidas necesarias para evitar inconvenientes a los vecinos, tales como: ruidos, polvo, agua, cemento, pintura, etc. Todos los sitios afectados deberán dejarse perfectamente aseados antes del retiro del personal.
- Los trabajos de obras civiles se pueden ejecutar de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 y de 02:00 p.m. a 06:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 01:00 p.m. No se permite el acceso de trabajadores los domingos ni festivos.
- Suministrar oportunamente a la administración los nombres y las identificaciones del personal encargado de ejecutar la obra.
- Suministrar oportunamente a la administración la seguridad social del personal encargado de ejecutar la obra.
- El contratante se hará responsable de los riesgos y daños que ocasionen los contratistas por causa y razón de su trabajo. Cualquier persona que ingrese a realizar reparaciones a los apartamentos deberá registrarse previamente en la portería y dejar allí un documento de identidad durante su estadía.
- Se debe presentar concepto de un profesional idóneo, según el cual la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del edificio.
- Que el trabajo a ejecutar no afecte la salubridad o los bienes comunes, incluidas las redes de servicio, ni modifique o altere las fachadas internas o externas.
- Disponer los materiales, equipos, y desechos de la obra, en forma tal que no constituyan peligro, estorbo, suciedad o mal aspecto, el almacenamiento de los mismos debe hacerse por el menor tiempo posible, quedando expresamente prohibida su evacuación a través de los sistemas normales de la basuras y de aguas servidas.

### **13. TRASTEOS**

- Los trasteos únicamente se permiten hasta las 6 p.m. Por norma de Policía esta prohibido hacer trasteos después de esta hora. Los trasteos pueden hacerse de lunes a sábado.
- Antes del trasteo se deberá hacer un depósito en la portería por el valor equivalente a medio (1/2) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (S. M. M .L. V.), con los cuales se cubrirán los eventuales daños que se causen en paredes, ascensores, vidrios, etc. Este valor se reintegrará luego de verificar que no hubo ningún daño durante el trasteo.
- Para la salida e ingreso de cualquier trasteo de la urbanización los porteros exigirán Paz y Salvo expedido por la Administración.
- Deberá colocarse la adecuada protección al ascensor que se utilizará para el trasteo. Es necesario durante el trasteo dejar un ascensor libre por torre para la movilización de los residentes.

### **14. UTILIZACIÓN DE ZONAS COMUNES**

- Estas zonas son de uso prioritario y privado para los residentes.
- Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en las zonas comunes

#### **14.1. CONDICIONES DE USO DE LA PISCINA.**

- El uso de estas instalaciones estará bajo la responsabilidad del usuario, los niños deben estar en compañía de un adulto responsable.
- Seguir las instrucciones de los avisos colocados en la zona, para garantizar el uso adecuado de la piscina.
- Antes de utilizar la piscina es necesario ducharse y abstenerse de utilizar cremas bronceadoras y bloqueadores solares si va a sumergirse en la piscina.
- No consumir licor ni alimentos en la zona de la piscina. Las áreas aledañas a la piscina no deben ser utilizadas para hacer picnic, o consumir almuerzos o fiambres.
- Estar atentos al control del volumen de su equipo de sonido con el objetivo de no perturbar a los vecinos.
- Evitar juegos que puedan ocasionar accidentes y lesiones a los demás.
- Cumplir con el horario de uso de la piscina de 9 a.m. a 9 p.m.
- Utilice el traje de baño adecuado. Es obligatorio el uso del gorro para evitar daños en los filtros y demás equipos de la piscina.
- No arrojar al agua: basura, sillas, piedras, bolsas o cualquier material que deteriore la higiene o la seguridad de la piscina.
- No se permite el ingreso de mascotas, bicicletas y patines al área de la piscina.
- Es necesario secarse completamente antes de utilizar las escalas o el ascensor de las torres.

## **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.**

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



- Considerando la capacidad limitada de la piscina y su uso prioritario para los residentes, debe acatarse el sistema de control establecido para los invitados en esta zona (número máximo por apartamento, procedimientos, uso de manillas, etc.).

### **14.2. CONDICIONES DE USO DEL KIOSCO**

- La utilización del Kiosco requiere una reservación previa en portería. El costo de su utilización será informado en el momento de realizar su reserva. Para el año 2003 no tendrá ningún costo.
- La persona que utilice el Kiosco es responsable de realizar la limpieza de éste. Esta zona debe dejarse, luego de ser utilizada, en condiciones adecuadas para su posterior utilización por parte de cualquier otro residente.

### **14.3. JUEGOS Y ZONAS DEPORTIVAS**

- Las canchas deportivas de que dispone la urbanización deberán ser utilizadas para el propósito para el cual fueron construidas.
- Los juegos y estructuras del parque infantil deben ser tratados con el mayor cuidado posible, previniendo accidentes o deterioro. Los niños pequeños deben estar supervisados por un adulto. Enseñemos a los niños a cuidar los juegos ya que de ello depende la duración y presentación estética de los mismos.

### **14.4. NUEVAS ZONAS COMUNES**

- El Comité de Convivencia presentará ante la Asamblea General la propuesta para el reglamento de uso de nuevas áreas comunes, a medida que éstas sean recibidas.
- Una vez presentada, esta propuesta formará parte integral del presente Manual de Convivencia.

## **15. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.**

Estos estarán sujetos de acuerdo con la ley 675 de 2001, que habla específicamente de la propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas. Esto con el fin de establecer claramente la forma de proceder y las instancias a las cuales usted puede acudir,

### **15.1. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CON LA PARTICIPACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.**

## PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



En el evento de incumplimiento de las obligaciones o deberes a cargo de los propietarios o residentes en virtud de un acto o hecho suyo o de las personas por las que responde; o cuando surja un conflicto que se suscite entre las personas que habiten en el Parque Residencial Arboleda de los Bernal, se podrá acudir al Comité de Convivencia mediante el siguiente procedimiento:

1. Informe al Comité de Convivencia. Inmediatamente ocurrido el hecho o conflicto, la persona que se sienta afectada podrá informar por escrito al Comité de Convivencia, de otra manera no será atendida su queja. Esto permite conocer la versión de los hechos directamente de la persona afectada. El Comité, a partir del conocimiento de los hechos por parte de sus miembros, también podrá iniciar este procedimiento para situaciones que afecten de manera general a toda la urbanización.

2. Citación a reunión de conciliación. Una vez analizada la queja por el Comité de Convivencia este tendrá tres (3) días hábiles para citar a las partes en conflicto. La citación se hará por escrito indicando la fecha, lugar y hora en que se efectuará la reunión de conciliación.

3. Reunión de conciliación. Una vez se presenten las partes ante el Comité de Convivencia, se dará inicio a la conciliación en la cual se propondrán formulas de arreglo, con el objetivo llegar a algunos acuerdos y compromisos de las partes que permitan ponerle fin a la controversia o conflicto.

De esta reunión se levantara un acta en la cual se especificará: el motivo de la conciliación, el lugar, hora y fecha de la reunión, las personas que intervinieron en la misma, las formulas de arreglo si a ello hubiere lugar, los compromisos adquiridos, las posibles soluciones y si se logró o no la conciliación.

Si no se presenta a la reunión de conciliación una o las dos partes en conflicto, se levantará el acta indicando este hecho y se firmara por los que asistieron.

4. Requerimiento escrito. Si no se presentan las partes en conflicto, el Comité de Convivencia informara al Consejo de Administración para que proceda a hacer un llamado de atención por escrito de la queja interpuesta, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, y haciéndole conocer las sanciones pertinentes en caso de que se vuelva a presentar el mismo hecho o conflicto.

Las sanciones que podrán aplicarse en caso de incumplimiento de las obligaciones o compromisos definidos en la reunión de conciliación; o la reincidencia en los hechos, se presentan en el numeral 16.

**15.2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

## **16. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO O VIOLACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES**

El incumplimiento de las obligaciones de los residentes, previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Manual de Convivencia tendrán como efecto la imposición de las siguientes sanciones, sin perjuicio de las de orden judicial o policivo que sean aplicables:

### **16.1. POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS.**

En el evento de retardo en el pago de obligaciones en dinero, como las relativas a cuotas de administración, cuotas extras, multas, entre otras, las sanciones serán las siguientes:

- Causación de intereses de mora, a la tasa fijada por la Asamblea General de la Urbanización dentro de los márgenes establecidos por la ley.
- Si el propietario incumple en el pago de tres (3) cuotas mensuales sucesivas, la Administración le enviará una comunicación escrita. En caso de continuar la renuencia al pago, se procederá al cobro jurídico y a la aplicación de las sanciones contempladas en la ley.

Cuando se abona parcialmente a un saldo pendiente, éste se aplica de la siguiente forma:

- Abono o cancelación de intereses de mora
- Abono o cancelación de multas, si las hubiera
- Abono o cancelación de cuotas extras
- Abono o cancelación de saldos de capital vencidos

Parágrafo. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675, existe solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el propietario y el tenedor, a cualquier título, de la unidad privada correspondiente.

### **16.2. POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- Publicación en lugares de amplia circulación del Parque Residencial Arboleda de los Bernal, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por un término de quince (15) días.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de la cuota mensual de

**PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL P.H.**

NIT. 811.018.724-5

CALLE 7 # 80 - 100

313 759 0873 - 310 763 1042

administracion@arboledadelosbernal.com



administración y que sumadas no podrán exceder de diez (10) veces la cuota mensual de administración a cargo del infractor.

La primera multa tendrá un valor definido por la Asamblea en S. M. D. L. V. (Salario Mínimo Diario Legal Vigente) y se aplicará en un término de quince (15) días del cumplimiento de los plazos previstos.

Cuando el incumplimiento de la norma sea reiterativo, las siguientes multas se aplicarán por el valor equivalente en S. M. D. L. V. que haya sido definido por la Asamblea.

- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte y prestación de servicios a domicilio.

Las sanciones previstas en este numeral serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos, el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas. Las multas se facturarán con el cobro de la cuota mensual de administración, y generarán, en caso de mora, el cobro de la tasa de interés correspondiente.

**“El arte más grande es el arte de la convivencia”**

(W. Lyon Phelps)