

MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIA ATIKA



2012

TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES	3
1.1 OBJETIVOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	3
1.2 PRINCIPIOS BASE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	3
1.3 DE LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN	4
2. DE LAS ZONAS COMUNES GENERALES	4
2.1 OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	4
2.1.1 GENERALES	4
2.1.2 MANEJO DE BASURAS	4
2.1.3 SOPORTES PARA BICICLETAS	4
2.1.4 ZONAS DE PARQUEO	5
2.1.5 PARQUEADEROS DE VISITANTES	6
2.1.6 DEPOSITOS INTERIORES	8
2.1.7 PARQUE INFANTIL	8
2.1.8 PRADOS Y JARDINES	9
2.1.9 ASCENSORES	9
2.1.10 CARROS DE MERCADO	10
2.1.11 PARRILLA PARA ASADOS BBQ	10
2.1.12 PISCINA	10
2.1.13 ZONAS HUMEDAS (SAUNA, TURCO, BAÑOS, DUCHAS, LOCKERS, ETC)	11
2.1.14 ZONA DE GOLFITO	12
2.1.15 CANCHAS DE PADDLE TENIS	12
2.1.16 SALÓN DE JUEGOS	12
2.2 SANCIONES Y PENALIDADES	12
3. SALÓN PARA REUNIONES	13
3.1 PROCEDIMIENTO DE USO	14
3.2 PROHIBICIONES	15
3.3 SANCIONES	15
4. COMPORTAMIENTO SOCIAL DE LOS RESIDENTES	15
4.1 NORMAS DE COMPORTAMIENTO	15
4.2 SANCIONES	17
5. MASCOTAS	17
5.1 SANCIONES Y PENALIDADES	19
6. TRASTEOS Y MUDANZAS	20
6.1 ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS	20
7. ARREGLOS LOCATIVOS AL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS DEL CONJUNTO	20
7.1 SANCIONES	21
8. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	21
9. NORMAS GENERALES DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS DE CONTROL Y SANA CONVIVENCIA ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA, COMO ASÍ MISMO, ADMINISTRACIÓN Y PROVEEDORES DE SERVICIO	22

1. GENERALIDADES

La convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los residentes la observación de normas, que permitan ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos colectivos. El Manual de Convivencia es el mecanismo que permite expresar de forma clara las reglas mínimas para tener una convivencia pacífica y armónica entre todos los residentes del conjunto y entre estos y la administración, respetando los derechos de cada uno y los que tenemos todos como miembros de la comunidad.

Las disposiciones dispuestas en este manual forman parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, tiene fuerza de obligatoriedad en su cumplimiento para los propietarios y residentes y deberán ser respetadas por los futuros adquirientes de bienes de dominio privado y por todas las personas que a cualquier título utilicen o disfruten de los bienes señalados como comunes.

1.1 OBJETIVOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

El objetivo principal de este manual, es el de establecer las normas mínimas que deben cumplir todos los integrantes al interior de la comunidad (propietarios, residentes, empleados y visitantes) del conjunto ATIKA PH, con el fin de garantizar la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la copropiedad.

Son otros objetivos:

- Difundir y practicar las normas de convivencia que garanticen la armonía entre los residentes del conjunto.
- Fomentar el uso y cuidado adecuado de los bienes comunes existentes.
- Evitar conflictos entre residentes, propietarios, empleados y visitantes del conjunto por falta de información o desconocimiento de las normativas.
- Proteger a la comunidad de eventuales riesgos derivados de usos inadecuados de la propiedad común. . Garantizar el cumplimiento de las normas de convivencia para mantener la paz y la tranquilidad en el conjunto con miras a una relación armónica y respetuosa entre los residentes del conjunto.
- Ofrecer alternativas para la solución de posibles conflictos, que permitan a los integrantes de la comunidad tomar conciencia de sus errores y corregirlos en pro del bienestar personal y de los copropietarios.
- Clarificar las penalidades con las que los residentes y propietarios serán sancionados en caso de incumplimiento de las normas establecidas.
- Determinar con mayor certidumbre el nivel de derechos y deberes de los residentes de la unidad residencial ATIKA.

1.2 PRINCIPIOS BASE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

- Justicia: Para dar, en caso de conflictos, respuestas oportunas, claras y precisas a los miembros del conjunto, teniendo en cuenta los derechos individuales, colectivos y el respeto por el debido proceso aprobado por toda la asamblea.
- Igualdad: Para reconocer y aceptar las diferencias de opinión, teniendo siempre como base el respeto a las personas y a sus bienes.
- Tolerancia: Aceptar que el bienestar colectivo de la comunidad es nuestro objetivo común. respetar las diferentes opiniones y costumbres y tratar de resolver los posibles conflictos de la forma más rápida y pacífica.
- Función social y ecológica: Mantener el entorno en las condiciones, con los cuidados necesarios para mantener un medioambiente sano, agradable y descontaminado, ajustado a la normatividad urbanística vigente.

1.3 DE LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN

2. DE LAS ZONAS COMUNES GENERALES

2.1 OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

2.1.1 GENERALES

2.1.2 MANEJO DE BASURAS

- Acorde con la ley, no está permitido fumar en las zonas comunes cerradas, quienes fumen en las zonas descargar comunes abiertas al aire libre, deberán hacerse cargo de las colillas y no tirarlas en las zonas comunes.
- Los residentes están obligados a realizar una clasificación de materiales recuperables, conforme a las velocidades I normas, con el fin de mantener la tarifa multiusuario de aseo.
- La administración debe fumigar regularmente las zonas comunes del conjunto. Los residentes deberán reportar la presencia de posibles plagas a la oficina de Administración.
- Están prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto.
- No está permitido dejar bolsas de basura en las zonas comunes, ni siquiera de forma temporal, estas se No podrá deberán llevar a las canecas o depósitos de basuras.
- No se deben manchar, pintar o rayar las paredes, pisos y en general las áreas comunes.
- No se debe dar comida a los pájaros en ventanas o balcones, pues manchan la fachada y sus excrementos son patógenos.
- No se deben arrojar por las tuberías de desagüe productos que puedan taponar las mismas.
- Está rotundamente prohibido arrojar o dejar caer basuras y/o cualquier tipo de elementos por las ventanas e los apartamentos, ya que esto pone en grave peligro a los residentes de los pisos inferiores.
- Toda persona que sea encontrada dejando la basura en las zonas comunes no destinadas para tal fin, ingreso de t se le solicitara identificación del apartamento en el que reside o visita, iniciando el debido proceso.
- Los materiales sobrantes de la construcción, deberán ser retirados del conjunto, por el responsable de la obra, no se permitirán disposiciones en las áreas comunes, escaleras, pasillos, ni acumulación de escombros o residuos de construcción y demolición (RCD), en los parqueaderos, ni en forma temporal.
- Se prohíbe arrojar escombros en las zonas comunes o dentro de los SHUT de basuras, los responsables de las obras locativas al interior de los apartamentos están obligados a gestionar por su cuenta la recogida de los escombros o RCD con las empresas de aseo habilitadas para tal fin.

2.1.3 SOPORTES PARA BICICLETAS

La administración ha destinado zonas específicas, incluidos soportes, para la ubicación de bicicletas. Los residentes que deseen dejar sus bicicletas en estas zonas, tienen la obligación de velar por su seguridad, asegurándolas a los soportes, deberán reportar su ubicación a la administración, identificarlas plenamente y reportarlas a la compañía de seguridad, igualmente:

- Está totalmente prohibido dejar las bicicletas abandonadas en los primeros pisos, en las áreas comunes abstenerse o a la entrada de los apartamentos.

- Queda prohibido (salvo para el personal de vigilancia) circular en bicicletas por los parqueaderos, los jardines, el parque infantil y las áreas comunes.
- Está prohibido el parqueo de bicicletas frente a la entrada principal del edificio y dentro de la zona ingreso al conjunto residencial, por un tiempo superior a 5 minutos.

2.1.4 ZONAS DE PARQUEO

Con el propósito de mantener las vías de tránsito interno de vehículos despejadas para el libre tránsito de los residentes y ante todo por seguridad de los mismos vehículos y con especial atención a los niños, las normas a respetar y tener en cuenta son:

- Todos los propietarios o residentes deben parquear correctamente sus vehículos dentro de la zona demarcada en el piso con línea amarilla.
- Queda totalmente prohibido dejar dentro de los vehículos, cualquier elemento explosivo, inflamable, en el caso tóxico o que atente contra la salud, la integridad y seguridad de la copropiedad.
- No está permitido utilizar el parqueadero como depósito para dejar muebles, escombros, materiales, etc.
- Ningún vehículo puede estacionarse sobre las vías internas de circulación, excepto mientras se descargan cosas pesadas (por unos minutos), siempre y cuando el conductor esté presente.
- No se permite bajo ninguna circunstancia, el ingreso de vehículos de carga de ninguna índole, entendiéndose por estos, automotores con capacidad de carga de más de una tonelada de peso.
- Todos los vehículos tanto de residentes como de visitantes, deben transitar por las vías internas a una velocidad máxima de 10KPH, con las luces encendidas y dando prioridad siempre al peatón.
- La utilización sin permiso de parqueaderos privados por parte de personas distintas al propietario, poseedor del bien o residente debe ser notificada al personal de seguridad.
- Está prohibido el uso de pitos, sirenas, resonadores, radios a alto volumen o todo artefacto sonoro dentro de la zona de parqueo del conjunto.
- No podrá hacerse lavado, ni reparaciones de vehículos, dentro de las zonas de parqueo o sus alrededores, con excepción de los trabajos absolutamente necesarios para poder retirar el vehículo y llevarlo al taller adecuado.
- Todo vehículo que tenga escape de combustible o aceite, se le debe notificar al responsable para que sea retirado inmediatamente del parqueadero, los posibles daños causados en la placa de piso del parqueadero, deberán ser asumidos por el responsable del vehículo.
- Los vehículos deberán ser dejados cerrados y asegurados.
- En caso de solicitar servicio de taxi, se deberá esperar el vehículo en la portería, no se permite el ingreso de taxis a la zona de parqueos, salvo en caso de transporte de enfermos, personas de la tercera edad con problemas de movilidad, lluvia y mercado, casos en los cuales se permitirá el ingreso hasta un área adecuada y bajo la responsabilidad del residente que lo solicita.
- Las motocicletas de los residentes, visitantes o mensajeros podrán estar ubicadas dentro de la zona del parqueadero habilitada por la administración para tal fin.
- Por razones de seguridad, es obligación de los residentes con vehículo, el uso del carnet magnético de control de ingreso a la zona de parqueaderos. El no uso de este elemento puede llegar a eximir a la empresa de vigilancia de cualquier evento o siniestro ocurrido al vehículo mientras se encuentra dentro de las instalaciones del conjunto.
- Está prohibido el ingreso de vehículos con fines comerciales.
- Por seguridad no se deben dejar menores de edad ni mascotas encerradas dentro de los vehículos. Se prohíbe terminantemente el juego de los niños y el tránsito de bicicletas, karts, motos, triciclos, patines, etc. En los sótanos y rampas de acceso.
- En las zonas de parqueo y en las bahías de entrada al conjunto no se permite aspirar o lavar vehículos, mucho menos utilizar agua comunal para tal efecto.
- No se permite el estacionamiento de vehículos en las bahías de acceso, así como tampoco en las rampas de tránsito vehicular.
- Con el fin de conservar el carácter estrictamente residencial del conjunto, los residentes deberán abstenerse de estacionar frente al conjunto, camiones, taxis o vehículos de servicio comercial, en

- caso de producirse este hecho, la administración quedaría autorizada a adoptar las medidas oportunas para impedir la permanencia de los vehículos estacionados.
- Mientras no se habilite el segundo acceso vehicular del conjunto, tendrán prioridad para el acceso a la zona de parqueo desde la calle, los vehículos que salen del conjunto, los vehículos que entran deberán siempre dar el paso esperando la señal del personal de vigilancia. Es obligatorio que todos los conductores se detengan antes de acceder a las rampas y verifiquen —usando los espejos- si hay algún vehículo en la zona carreteable de las rampas.
 - Como norma de seguridad se deben encender las luces de los autos durante el tránsito dentro de los sótanos.
 - Cualquier daño ocasionado por cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración y esta iniciará inmediatamente el proceso regular, según las circunstancias.
 - Los propietarios y usuarios deberán abstenerse de ocupar garajes que no les pertenezcan. En caso de requerir parqueos adicionales a los que poseen, podrán negociar con vecinos, el uso de sus parqueaderos. No se recomienda alquilar los garajes a personas no residentes en la unidad, por razones de seguridad; en el caso de hacerlo, se debe informar a la administración con los datos correspondientes.
 - Queda prohibido el uso de los parqueaderos de visitantes por parte de los residentes, sin previa autorización de la administración.
 - Todo vehículo que ingrese a las zonas de parqueo, deberá estar registrado en la portería (visitantes) y/o en la oficina de administración (residentes).
 - Las personas autorizadas por los propietarios o residentes para estacionar sus vehículos en sus respectivos garajes, sean visitantes o arrendatarios, se obligan a cumplir estrictamente este reglamento.
 - Los residentes se obligan a cumplir las normas y conductas de seguridad de acceso al parqueadero que los órganos de administración del conjunto implementen en su momento.
 - En caso de presentarse algún siniestro o accidente dentro de la zona de parqueo, la administración permitirá el ingreso al interior del conjunto de las autoridades civiles o de policía que correspondan.

2.1.5 PARQUEADEROS DE VISITANTES

Los residentes y/o propietarios del conjunto, están obligados, como responsables solidarios, de informar a sus visitas sobre las normas internas que estos tienen que respetar mientras estén de visita en la unidad.

Las normas a respetar son las siguientes:

- Está totalmente prohibido el uso de las plazas de parqueo de visitantes por parte de los residentes, sin previa autorización de la administración.
- Los vehículos de visitantes podrán ocupar alguna de las plazas de parqueaderos destinadas para tal fin siempre y cuando estén disponibles, excepto, cuando el garaje del apartamento visitado esté libre; en este caso, podrá ingresar y parquear solo si, el propietario lo acompaña.
- Por seguridad no se deben dejar menores de edad ni mascotas dentro de los vehículos.
- Las motocicletas visitantes se podrán parquear en el lugar destinado a tal fin por la administración o en la plaza de parqueo del apartamento visitado.

El ingreso al parqueadero de visitantes se deberá realizar de la siguiente forma:

- Todo visitante, mientras es anunciado, debe esperar en la portería del conjunto, junto al parlante portero destinado para tal fin y por ningún motivo obstaculizar la entrada de los residentes. La administración deberá señalizar la entrada, de forma que los vehículos se ubiquen fácilmente en el lugar que corresponde.
- Luego de la autorización correspondiente por parte del residente, el visitante entregará un documento y contra entrega recibirá una ficha, sin la cual no se le permitirá la salida al vehículo.
- En caso de pérdida de esta ficha, para movilizar el vehículo, deberá diligenciar el formato que para tal efecto se ha dejado en la portería, mostrar al vigilante la tarjeta de propiedad del vehículo y la cédula de ciudadanía y cancelar el valor de la ficha, estimado en un (0,7) SMDLV, el propietario del apartamento visitado será deudor solidario por este efecto en caso de que el visitante no realice el pago.

Todo visitante que ingrese y use el parqueadero, deberá respetar las siguientes normas:

- Parquear el vehículo en reversa, en el parqueadero disponible, dentro de la demarcación sin ocupar parcialmente ninguno de los otros espacios.
- Deberá dejar su vehículo perfectamente bien cerrado y asegurado. Si tiene alarma ésta debe ser desactivada para evitar ruidos fuertes que molesten a los residentes.
- Está prohibido el uso de equipos de sonido o accesorios ruidosos dentro del parqueadero.
- El derecho de uso del parqueadero se entiende de carácter general y se dará prioridad al orden de solicitud, es decir, si este se encuentra totalmente lleno y hay más solicitudes, estas deberán esperar a que se libere un lugar y así podrán ocuparlo.
- La administración no se hace responsable por la pérdida o daños ocasionados a cualquier vehículo dentro del parqueadero o a bienes de la copropiedad, ocasionados por otro vehículo debido al mal manejo.
- En todo caso, el propietario o residente del apartamento, es el responsable de los daños causados por su visitante a otros vehículos o a elementos de la copropiedad.
- En ningún caso, salvo por fallo Judicial, el Conjunto, la vigilancia y/o la administración serán responsables por daños, hurtos o robos de los accesorios o contenidos de los vehículos.
- Cualquier daño ocasionado por un visitante o propietario a cualquiera de los vehículos estacionados o en movimiento, dentro de la zona vial interna o de parqueaderos, deberá ser reportado inmediatamente a la oficina de Administración. Si no hay conciliación, cualquiera de las partes podrá avisar a las autoridades competentes para que intervengan según sea del caso.

A) Generar cobro por el uso de los parqueaderos de visitantes después de permanecer 8 horas en el conjunto residencial Atika:

El no cumplimiento de esta norma, será causal de inicio al debido proceso. El procedimiento de aplicación de todas las sanciones será determinado por el siguiente conducto:

1. La primera vez que se cometa la infracción, se le realiza cobro después de las 8 horas, pagando \$ 7.000 por hora.
2. El cargo se le hace al residente a través del recibo de pago de administración, con el soporte respectivo dado por el sistema de control vehicular.
3. Anualmente a partir del 1 de enero de cada año este valor se incrementará de acuerdo al IPC.

B) Generar cobro de parqueadero cuando un propietario ubica sus vehículos de su propiedad en parqueaderos de visitantes como si fueran propios.

El no cumplimiento de esta norma, será causal de inicio al debido proceso. El procedimiento de aplicación de todas las sanciones será determinado por el siguiente conducto:

1. Desde el momento que acceden al parqueadero de visitantes se les cobrará \$7.000 por hora.
2. El cargo se le hace al residente a través del recibo de pago de administración
3. Anualmente a partir del 1 de enero de cada año este se incrementará de acuerdo al IPC

C) En el evento de que se supere el tiempo permitido para el uso de los parqueaderos se autoriza de manera expresa a la Administración para retirar con grúa el vehículo, los gastos que se causen por estos procedimientos serán cobrados al copropietario.

2.1.6 DEPOSITOS INTERIORES

El conjunto residencial ATIKA PH. Incluye dentro de sus zonas comunes, depósitos, cuartos y salones que hacen parte de la copropiedad, pero que su uso se encuentra a cargo de la administración. Esto no significa que no hagan parte de las zonas comunes. Su uso se asigna a terceros, servidores de los copropietarios o a la misma oficina de administración.

Estos depósitos se utilizan actualmente de la siguiente forma:

Deposito en sótano Torre 3 debajo de la escalera de ascenso al semisótano. Está destinado al bodegaje de los elementos de aseo y herramientas (guadañas, etc.) del todero del conjunto.

Deposito sótano Torre 4 debajo de la escalera de acceso al semisótano de la Torre 4. Se usa actualmente para guardar los forros de protección interior de los ascensores y cajas de los equipos de Circuito cerrado de televisión.

Cuarto para escoltas: En la entrada de la Torre 2, al fondo, existe un cuarto actualmente destinado a la estancia temporal (cuarto de espera) del personal de escoltas que puedan emplear algunos residentes.

Cuartos de aseo Torre 2: En el primer piso existe un pequeño cuarto con servicio de agua y poceta interior, donde se guardan elementos de aseo para el servicio de las Torres 2 y 3.

Igualmente existen cuartos de este tipo en los pisos 3, 5, 7, 9 utilizados para lavar los traperos y guardar elementos de aseo por el personal encargado de servicios generales.

Cuartos de aseo Torre 3: En el primer piso, hay un cuarto con toma de agua y una poceta, donde se guarda la manguera y una escalera.

En la misma torre 3 pisos 3, 5, 7 y 9 existen cuartos similares, usados para lavar los traperos y guardar elementos de aseo por el personal encargado.

Deposito sótano Torre 3: La administración adecuo un cuarto bodega, diseñado para el uso del todero, es el lugar donde se guardan sus efectos personales durante la jornada de trabajo y además le sirve como vestier.

Cuartos de aseo torre 4: En el primer piso, hay un cuarto con toma de agua y una poceta, donde se guardan los elementos de aseo de las Torres 1 y 4.

En la misma torre 4 pisos 3, 5, 7 y 9 existen cuartos similares, usados para lavar los traperos y guardar elementos de aseo por el personal encargado.

Depósitos sótano Torre 4: La administración adecuo dos cuartos bodega adicionales. Uno fue diseñado para el uso del personal de servicios generales, es el lugar donde se guardan sus efectos personales durante la jornada de trabajo y además les sirve como vestier. El segundo sirve como depósito de materiales a cargo de la administración.

Es importante señalar que el uso de estos cuartos y depósitos puede cambiar en función de los requerimientos de la administración. Que estos cuartos no deben ser usados para beneficio exclusivo de ningún copropietario o residente y que cualquier copropietario puede verificar el uso que se está dando a estos cuartos de propiedad comunal.

2.1.7 PARQUE INFANTIL

Los propietarios y/o residentes del conjunto deberán tener en cuenta para la utilización del parque infantil los siguientes aspectos:

- Es de uso exclusivo de los copropietarios y residentes, es decir, no se aceptan niños o personal que no sean habitantes del Conjunto Residencial ATIKA, con excepción de niños que sean invitados y acompañados por los residentes del conjunto.

- No se debe arrojar basura en los alrededores del parque ni dentro de él, se deben utilizar las canecas que hay para tal fin.
- Todo niño menor de 6 años siempre debe estar acompañado de un adulto responsable.
- En caso de comprobación de vandalismo en los juegos infantiles por parte de uno o varios niños, o de jóvenes, los padres responderán por los gastos que ocasione su reparación.
- El uso del parque infantil estará limitado a menores de 12 años, en ningún caso el conjunto se hará responsable por lesiones causadas a los menores por mal uso de los juegos instalados.
- El horario del parque infantil será de lunes a jueves de 8:00 am a 7:00 p.m., y de viernes a domingo de 7:00 a.m. a 8:00 p.m.
- **Está prohibido el ingreso de mascotas a la zona de los parques infantiles, para ello se tiene un espacio habilitado para el acceso a mascotas para tal fin.**

2.1.8 PRADOS Y JARDINES

- Los prados, jardines y zonas verdes, escaleras, fachadas, sótanos de parqueo de vehículos, depósitos de uso común, recepción de visitantes, zonas húmedas, golfito, salones sociales y de juegos, cuartos de máquinas y portería (entre otros) hacen parte del patrimonio común, por lo cual la regulación de su uso, manejo y mantenimiento son responsabilidad de los propietarios.
- Los prados, jardines y las áreas consideradas como zonas verdes, son espacios para el embellecimiento del conjunto y operan como factores de tranquilidad, relajamiento y purificadores del medio ambiente. Por lo tanto, no es permitido convertirlos en senderos de tránsito no peatonal, circular con bicicletas, patines, etc., igualmente no está permitido su uso como lugar para las necesidades fisiológicas de las mascotas.
- Por tratarse de una zona común, el diseño y mantenimiento de los jardines y prados depende de la oficina de administración exclusivamente. NO se permiten adecuaciones privadas, sin previa autorización de la administración.
- Los niños podrán jugar en las zonas verdes, únicamente bajo la supervisión y responsabilidad de sus padres o tutores.
- **Los copropietarios que hagan uso del gimnasio de mascotas, deben velar por el buen uso del mismo. En caso de daño, el copropietario responderá por los gastos que ocasione su reparación.**

2.1.9 ASCENSORES

- La capacidad de carga de los ascensores es limitada a un número de personas, o a su peso, el cual está indicado en la cabina de cada uno de ellos.
- Está absolutamente prohibido jugar en los ascensores, los niños menores de 7 años deberán utilizar el ascensor solo en compañía de sus padres o de un adulto responsable.
- Cualquier emergencia o desperfecto deberá comunicarse inmediatamente a los vigilantes quienes comunicaran al administrador y a la empresa de mantenimiento.
- Los residentes del conjunto aceptan la instalación de cámaras de seguridad en los ascensores, por lo que se debe preservar el estado de las mismas. No está permitido obstruirlas o taparlas ni siquiera de forma temporal.
- Los residentes propenderán por la conservación en perfecto estado de las paredes, pisos y señales de los ascensores. En caso de elevar carga, se deberá solicitar el forro interior. Todo daño causado deberá ser reparado de forma inmediata por el responsable.
- En aras de la protección de la privacidad de los residentes de la torre 1, la utilización de los ascensores privados se realizará de manera individual. Los residentes de diferentes apartamentos utilizarán independientemente el ascensor respetando el orden de llegada.
- Está prohibido retener los ascensores bloqueando deliberadamente los sensores de las puertas.
- **Está prohibido que las mascotas hagan sus necesidades en los ascensores, como así mismo está prohibido que los copropietarios arrojen y dejen residuos (orgánicos, no orgánicos, todo tipo de residuos) dentro del mismo. El copropietario que haga uso del mismo, debe garantizar el buen uso y aseo.**
- **Las mascotas deben permanecer debidamente amarradas al hacer uso del ascensor, casi mismo, se sugiere que las mascotas pequeñas permanezcan en los brazos del copropietarios durante el recorrido en el ascensor.**

2.1.10 CARROS DE MERCADO

En los sótanos de parqueo se dispone de carros de alambre destinados al uso de los residentes del conjunto. Se cuenta con ellos con el fin de evitar movilizar cargas pesadas desde los vehículos manualmente, sin uso está restringido a lo determinado por las siguientes normas:

- La capacidad máxima de cada carro es de 75Kg.
- Los usuarios deberán tomar el carro de su ubicación habitual y una vez desocupado retornarlo nuevamente al lugar habitual de parqueo, determinado por la Administración.
- No está permitido que se retengan los carros en los apartamentos por un tiempo de mayor de una hora. . Está prohibido dejar el carro del mercado dentro de los ascensores u otras áreas diferentes a la establecida por la administración, después de su uso.
- Los usuarios deberán devolver los carros en las mismas condiciones en las que los tomaron. Cualquier daño deberá ser reportado, antes de su uso.
- En caso de que, por omisión o accidente, un usuario dañe algún carro, el valor de la reparación se le aplicara al estado de cuenta del apartamento del usuario, previa cotización y notificación del valor a aplicar por parte de la administración.
- Está prohibido que las mascotas se suban al mobiliario y carros de mercado del conjunto residencial.

2.1.11 PARRILLA PARA ASADOS BBQ

- El horario de uso de la zona de asados será de lunes a domingo de 8:00 a.m. a 10:00 p.m.
- El residente deberá solicitar con al menos un (1) día de anterioridad al préstamo de la parrilla a la administración, respetando la disponibilidad que exista del mismo.
- Es responsabilidad de quien solicita prestado el BBQ. proveer los materiales y elementos necesarios para su funcionamiento, la administración únicamente proveerá la parrilla del mismo.
- Es también responsabilidad del usuario, entregarlo en el mismo estado de aseo en el que IO recibíó y en perfecto estado, así como las zonas aledañas al BBQ.
- En caso de que, por omisión o accidente, un usuario dañe algún elemento de la zona de BBQ, el valor de la reparación se le aplicara al estado de cuenta del apartamento del residente, previa cotización y notificación del valor a aplicar.
- Está prohibido el ingreso de mascotas a la zona de BBQ, para eso existe un espacio o sendero habilitado para el tránsito de mascotas
- Queda prohibido consumir sustancias psicoactivas y consumo de bebidas alcohólicas en la zona del BBQ o cualquier zona común del conjunto.

2.1.12 PISCINA

El horario de uso de la piscina será de martes a jueves a viernes de 2:00 p.m a 10:00 p.m; sábados, domingos y festivos de 10:00 a.m a 8:00 p.m. El primer día hábil de la semana, la piscina permanecerá cerrada para labores de mantenimiento. La administración y el consejo de administración queda autorizada a modificar estos horarios conforme a las necesidades que se presenten o estadísticas de uso (periodos festivos, coordinación con los servicios de mantenimiento y cuidado de la piscina, etc.) la administración deberá dar a conocer estos cambios a través de un anuncio en la zona de la piscina y notificación a los apartamentos con al menos dos días de anticipación.

Para el uso de la piscina se tendrá en cuenta en primera medida, la legislación que al respecto dicte el gobierno nacional y en segunda instancia el Reglamento de Propiedad horizontal junto con el Manual de Convivencia.

- La administración podrá modificar y mantendrá publicada en lugar visible (junto a la piscina), la reglamentación actualizada respecto al uso de la misma.

- Teniendo en cuenta la profundidad de la piscina, es obligatorio que los menores de 12 años se encuentren acompañados por un adulto.
- Se deben acatar estrictamente las indicaciones dadas por el personal responsable de las zonas húmedas (salvavidas), el no hacerlo conlleva la inmediata expulsión de la piscina y demás medidas contempladas en el presente manual.
- Está totalmente prohibido el uso de la piscina sin la supervisión del personal a cargo, tanto para adultos como menores.
- Es obligatorio el uso de gorro, para personas de cabello largo y vestido de baño para ingresar en la piscina. Es necesario estar a paz y salvo con el pago de las expensas comunes, para poder hacer uso de la piscina.
- Queda prohibido el uso de la piscina en estado embriagues, igualmente, queda prohibido el consumo de alimentos y bebidas en su entorno.
- Los residentes se comprometen a no utilizar la piscina con vendajes, heridas u otras lesiones que perturben la utilización común.
- Está prohibido el uso de la piscina a personas con manifestaciones evidentes de enfermedades virales o infectocontagiosas.

2.1.13 ZONAS HUMEDAS (SAUNA, TURCO, BAÑOS, DUCHAS, LOCKERS, ETC)

- El uso de las zonas húmedas es exclusivo para los residentes el conjunto o sus invitados, siempre y cuando estos últimos estén en compañía del residente y se comprometan a cumplir las reglas establecidas para su uso.
- Por razones de salud, los menores de 12 años no podrán hacer uso de la sauna ni el baño turco, solamente pueden ingresar bajo responsabilidad de los padres o tutores.
- Las zonas de sauna y baño turco no podrán ser ocupadas por un número de personas superior al indicado como capacidad máxima.
- Para el desplazamiento desde el apartamento a las zonas húmedas y viceversa, no podrá transitarse en traje de baño.
- Está prohibido usar las instalaciones para usos diferentes a los que se diseñaron.
- El mantener relaciones sexuales dentro de las zonas húmedas y baños públicos del conjunto está totalmente prohibido y se cataloga como falta grave, causal inmediata de penalización (no aplica el conducto regular).

Dentro del sauna deberán cumplirse las siguientes reglas: o Usar traje de baño.

- o Se recomienda no utilizar joyas ni similares dentro de la sauna.
- o El residente no podrá ingresar a la sauna con bebidas, alimentos, vasos, radios, juegos o maletines.
- o No se permitirá la entrada de shampoo, cremas, jabones o similares.
- o No será permitida la depilación o afeitada y tampoco se podrá verter agua sobre las instalaciones eléctricas o resistencias de la calefacción.
- o La puerta de la sauna deberá permanecer cerrada durante la utilización.
- o Se deberá reportar al personal responsable cuando no se esté usando la sauna con el fin de apagarla y minimizar el consumo de energía.

Dentro del baño turco se deberán acatar las siguientes normas:

- o Usar traje de baño.
 - o El residente no podrá ingresar al baño turco con bebidas, alimentos, vasos, radios, juegos o maletines.
 - o La puerta del baño deberá permanecer cerrada durante la utilización.
 - o Se deberá reportar al personal responsable cuando no se esté usando la sauna con el fin de apagarla y minimizar el consumo de energía.
- El residente responderá por la entrega en perfectas condiciones de aseo y orden de las instalaciones utilizadas.

- El uso de los casilleros está determinado por la temporalidad del uso, teniendo prioridad para su uso el usuario que llegue primero.
- El horario para uso de los servicios de las zonas húmedas es el mismo horario de uso de la piscina.

2.1.14 ZONA DE GOLFITO

- Es necesario solicitar autorización previa a la administración para poder hacer uso del juego,
- Para hacer uso del juego es necesaria la identificación del residente y apartamento, quien deberá hacerse responsable por los jugadores.
- Es necesario estar a paz y salvo con el pago de las expensas comunes a su cargo, para poder hacer uso del golfito.
- Está prohibido jugar dentro del espejo de agua adyacente al golfito.
- La persona responsable por el uso del golfito, se hace responsable por los daños que los jugadores llegasen a ocasionar, tanto en bienes comunes como particulares.
- El uso del juego está determinado por la temporalidad del uso, teniendo prioridad para su uso el usuario que lo solicite primero.
- En caso de solicitudes simultaneas, el tiempo máximo de juego será de una hora. Pudiendo ser ampliado si no hay más solicitudes.

2.1.15 CANCHAS DE PADDLE TENIS

- Es necesario solicitar autorización previa a la administración para poder hacer uso del juego, la reserva de una cancha se hará con no menos de una hora de anticipación y estará sujeta a disponibilidad.
- El horario de uso de la cancha de paddle será de domingo a domingo de 6:00 a.m. a 12:00 p.m. - Es necesario estar a paz y salvo con el pago de las expensas comunes al edificio, para poder hacer uso de las canchas de paddle tenis.
- El uso de las canchas está determinado por la temporalidad del uso, teniendo prioridad para SH USO el usuario que lo solicite primero.
- En caso de solicitudes simultaneas, el tiempo máximo de juego será de una hora, ser ampliado si no hay más solicitudes.

2.1.16 SALÓN DE JUEGOS

- Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas dentro del salón de juegos.
- El uso de la mesa de tenis está destinado exclusivamente para residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la administración.
- El préstamo de la mesa de tenis será asignado de acuerdo al orden de la solicitud.
- El uso por residente no podrá ser mayor a una hora a menos que haya una disponibilidad mayor de la misma.
- El horario de préstamos de la mesa de tenis será entre las 10:00 a.m. y las 10:00 p.m.

2.2 SANCIONES Y PENALIDADES

Cuando se ocasione algún daño en las zonas de uso común, el responsable del mismo deberá asumir los costos de su reparación. Cuando el autor sea un niño, sus padres o tutores adultos, serán quienes asuman la responsabilidad del acto o de los daños ocasionados. En caso que el autor sea un visitante, el propietario o residente visitado será responsable del mismo. También existirá alternamente la amonestación escrita e intervención del comité de convivencia (de ser necesario).

Parágrafo: En caso de demora superior a 8 días calendario para la reparación del daño causado, luego de la notificación escrita emitida por la administración y cumplido el conducto regular de notificaciones, la administración asumirá la reparación y trasladará el valor a la cuenta de cobro del respectivo apartamento. Este cobro surtirá mérito ejecutivo en caso de que el propietario se niegue a asumir el pago. El propietario tiene derecho a conocer el valor a aplicar, antes de la generación de la correspondiente cuenta de cobro en su contra.

El procedimiento de aplicación de todas las sanciones será determinado por el siguiente conducto:

- La primera vez que se cometa la infracción, se realizará un llamado de atención verbal con nota por escrito en las minutas de la vigilancia.
- Cuando la violación a alguna de las normas y prohibiciones anteriores, se realice por segunda vez, se notificará por escrito al infractor.
- Cuando se reitera la falta se le citará a comité de convivencia para informar la sanción a lugar.
- Cuando la infracción genere daños, el infractor será responsable de las reparaciones tanto a las personas como a los bienes de forma inmediata, sean o no habitantes del conjunto, y se dará curso a las autoridades correspondientes a fin de que se le apliquen las acciones penales y/o civiles a que haya lugar.

Por el incumplimiento a las normas establecidas en este capítulo (2.1), luego de surtir el conducto regular y posterior a la notificación de la administración, el comité de convivencia y el infractor), se aplicarán las siguientes sanciones:

- Cualquier violación reiterada de las normativas descritas en los párrafos del capítulo 2.1 y sub apartados, será sancionada con una penalidad monetaria equivalente a diez (10) SMDLV, ajustados a los miles.
- Si la falta reiterada genera daños, estos deberán ser resarcidos inmediatamente, adicionalmente de la sanción a la que haya lugar.
- Las faltas catalogadas como graves, serán penalizadas de forma inmediata con convocatoria al comité de convivencia. En estos casos no aplica el conducto regular.

PARAGRAFO: En ningún caso ni la administración, ni el consejo de administración, podrán multar o penalizar a ningún residente, ni propietario por faltas no contempladas en el presente Manual de Convivencia. Tampoco se podrán cobrar valores no estipulados en este manual, ni previamente aceptados y aprobados por la asamblea de propietarios del conjunto residencial ATIKA PH.

El presunto infractor en cualquiera de las instancias tendrá derecho a presentar sus descargos.

Las aplicaciones de sanciones pecuniarias, es un acto administrativo y después de agotado el debido proceso.

3. SALÓN PARA REUNIONES

El salón social tendrá como finalidad específica la prestación de servicios de carácter social, cultural, deportivo, y en general que sean acordes con su naturaleza destinados a favorecer la integración familiar y comunitaria de los residentes del conjunto, en los términos y condiciones que establecen el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.

Las Asambleas de Propietarios, las reuniones del Consejo de Administración y las reuniones de interés Comunal no tendrán costo alguno y tendrán prioridad sobre cualquier otro evento programado en el salón social.

Todos los residentes tienen derecho a utilizar el mobiliario del salón social, ya sea en este lugar o en su residencia, cuando a bien tengan solicitarlo y esté disponible. Para tal efecto se lleva un registro de inventario para la entrega y devolución del mismo. Para hacer uso del salón social, el residente deberá tener en cuenta aspectos de carácter general tales como:

- El solicitante debe precisar el tipo de reunión a celebrar, necesidad de mobiliario, fecha y hora de iniciación y duración de la actividad.

- La Administración estudiará las solicitudes, adoptando el orden de llegada como criterio de prioridad para asignar el salón. La respuesta de asignación del salón, será comunicada formalmente por la administración al solicitante.
- Que la persona sea residente o propietario del conjunto.
- Que no recaiga sanción que impida el uso sobre la persona y/o el inmueble que lo solicita.

Deberes: Los residentes interesados en utilizar el salón social deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar debidamente registrados en el Registro de Propietarios y/o Residentes del conjunto.
- Estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración, a la fecha de la solicitud.

Horarios y tarifas: Los horarios y tarifas para el salón social son las siguientes:

- El salón social se podrá utilizar de DOMINGO a JUEVES hasta las 10:00 p.m. Los días viernes sábado y domingos previos a festivos, se podrá utilizar hasta las 3:00 a. m. del día siguiente.
- Cuando se trate de una actividad diurna (Entre las 10:00 a.m. y las 6:00 p.m. de domingo a domingo) el valor del alquiler será igual tres (3) SMDLV. Este valor incluye todo el mobiliario de la copropiedad asignado al salón social.
- El valor del alquiler nocturno (Entre las 6:00 p.m. y las 3:00 a.m. viernes y sábados) será de tres (3) S M D L V. Este valor incluye todo el mobiliario de la copropiedad asignado al salón social.
- El valor del DEPÓSITO de GARANTIA en todos los casos es de ocho (8) SMDLV.
- El usuario deberá entregar el salón en las condiciones de limpieza en que lo recibió. En caso de no asearlo, la administración aplicará un valor adicional por el servicio de aseo así: será de dos (2) SMDLV. si la reunión es de lunes a sábado, y será de tres (3) SMDLV si la reunión es la noche del sábado o diurna un domingo o festivo.
- El valor del depósito de garantía será reembolsable y se constituye en calidad de garantía por los eventuales daños que se puedan causar al inmueble y/o a los bienes del conjunto residencial salvo que los daños superen este monto, en este caso, la diferencia será asumida por el usuario responsable.

3.1 PROCEDIMIENTO DE USO

- Cuando un residente requiera del uso del salón social, deberá solicitarlo a la administración por escrito. La administración informara de ser posible, dentro del mismo día la disponibilidad del salón.
- Una vez aprobada la solicitud del residente, previo conocimiento del reglamento de uso del salón social por parte del interesado, y cancelados por consignación el valor de los derechos y garantías, el Administrador hará entrega oficial de las instalaciones y bienes al propietario y/o residente interesado mediante inventario escrito.
- La entrega del salón social y sus bienes se realizará máximo 6 horas antes de la realización del evento, siempre y cuando no afecte otras actividades que estén en curso en ese momento.
- El responsable directo del uso del salón será el tenedor de la reunión privada quien deberá estar presente durante todo el desarrollo de la actividad y hasta que el último de sus invitados haya abandonado el conjunto a fin de garantizar la máxima seguridad y tranquilidad de sus vecinos.
- El residente deberá entregar el salón social y sus bienes nuevamente al administrador o a la persona responsable delegada por él, una vez termine la actividad. El salón social puede ser requerido antes de la hora acordada inicialmente para la terminación del evento por necesidades del servicio, previa comunicación escrita del administrador.
- En caso de disturbio presentado con ocasión de una reunión, el vigilante está autorizado para intervenir y hacer respetar el manual de convivencia sin que esto pueda ser motivo para posteriores reclamos por parte del residente.
- No se permitirá que los invitados abandonen el salón para instalarse en la recepción, pasillos, prados, andenes y tampoco se permitirá su desplazamiento por las áreas comunes del conjunto sin la compañía del residente responsable de la reunión.

- Si la reunión es nocturna, el residente responsable de la reunión se compromete a entregar el salón a más tardar el día siguiente antes de las 10:00 a.m. y responderá por el inventario del salón que le haya hecho el representante de la administración en el momento de su alquiler.
- En caso de que los vehículos de los visitantes superen la disponibilidad de plazas de parqueo para visitantes, se podrán utilizar las bahías de parqueo exteriores. Sin embargo, la administración no se comprometerá a responder por la seguridad de estos vehículos.
- El residente deberá autorizar la entrada de cada uno de sus invitados, por lo que se recomienda dejar en la portería la lista de los invitados para que su ingreso les sea permitido por los vigilantes.

3.2 PROHIBICIONES

- Se encuentra prohibido además de lo previsto por la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal, desarrollar las siguientes actividades:
- En horas de la noche, no se deben ocupar durante el evento áreas o lugares distintos a la zona del salón social para realizar reuniones, tertulias, juegos o similares que impidan el normal descanso de los demás residentes.
- Está prohibida la preparación de alimentos dentro del salón social, las cocinetas allí instaladas sólo podrán ser utilizadas para calentar alimentos previamente preparados.
- Está prohibido utilizar cintas adhesivas, puntillas, tachuelas o pintura en lugares diferentes a los previamente determinados dentro del salón, que afecten el estado de las paredes y de los techos.
 - Está prohibido utilizar amplificadores de sonido con una potencia de salida mayor a 100W, o que generen volúmenes mayores a 65 db en el día y 45 db en la noche.
- Está totalmente prohibido el ingreso de armas de cualquier naturaleza, líquidos inflamables, pólvora, explosivos y en general todos aquellos elementos que generen peligro para la comunidad.
 - Está prohibido fumar dentro del salón social según se contempla en el Código Nacional de Policía.
- Está prohibido el alquiler del salón social para actividades políticas, religiosas y/o reuniones con ánimo de lucro, o aquellas que a criterio de la administración afecten la tranquilidad y seguridad de la copropiedad.
- No se podrán realizar ningún tipo de actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres de la comunidad.
- Está totalmente prohibido mantener las puertas del salón social abiertas mientras se realicen actividades que generen ruidos excesivos o volúmenes musicales superiores a los permitidos por la ley. - Está prohibido subarrendar el servicio del salón de reuniones a personal ajeno a la comunidad del conjunto.

3.3 SANCIONES

Además de las sanciones previstas por la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, las cuales serán impuestas por la autoridad competente, la administración sancionará al residente que viole la reglamentación del presente capítulo de la siguiente manera:

- Con la pérdida del total del dinero dejado en calidad de depósito y garantía.
- Si en el salón o en las áreas comunes aledañas al mismo, o al mobiliario, se llegare a presentar un daño, derivado de una reunión u ocasionado por un participante de la misma, el daño será asumido, en los costos de reparación, por el responsable del salón en aquel momento, sin perjuicio de la posible amonestación adicional a que haya lugar.
- El propietario de la unidad privada es solidario con el residente responsable de la reunión y los invitados asistentes a cualquier título de la misma, de los daños, perjuicios y multas que se ocasionen por efecto del uso del salón social.

4. COMPORTAMIENTO SOCIAL DE LOS RESIDENTES.

4.1 NORMAS DE COMPORTAMIENTO

Todos los propietarios y residentes del conjunto deberán acatar las siguientes normas de generales de comportamiento para una sana convivencia:

- Cuando por consideración del residente, decide realizar una reunión social en su residencia, debe tener en cuenta que sus vecinos serán testigos obligados y pasivos de su desarrollo, en consecuencia, no debe interferir con su descanso y tranquilidad como norma elemental del derecho ajeno.
- Después de las 10:00 p.m., los volúmenes del equipo de sonido y televisor no deben superar los niveles reglamentados por el código de policía.
- No está permitido colgar ropa, alfombras, letreros, avisos, carteles ni otros elementos similares en puertas, ventanas ni balcones, paredes externas, patios o terrazas exteriores o con vista a las áreas comunes.
- El uso de máquinas o aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes será permitido solo en caso de reparaciones locativas dentro de las áreas privadas y de 08:00 a.m. a 05:00 p.m. de lunes a viernes y sábado hasta las 12:00 m.
- El día domingo no se permite la realización de arreglos locativos que generen ruido.
- Es responsabilidad del propietario dar a conocer a sus inquilinos, residentes o invitados de su apartamento, las normas a lugar del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- En caso de diferencias con nuestros vecinos, se deben hacer los reclamos o quejas, dentro de los parámetros del respeto, tolerancia y amistad, usando vocabulario libre de groserías y palabras que puedan llegar a ofender a los demás.
- Es responsabilidad de los residentes mayores de edad, el mal comportamiento de sus niños, ya que en las zonas comunes es muy frecuente escuchar trivialidades y mala educación entre ellos, las cuales pueden terminar en riñas y peleas entre menores.
- Toda persona que transite por las zonas comunes debe estar vestido adecuadamente. Nunca en ropa interior, pijamas o sin camisa.
- En caso de quejas o reclamos presentados por parte de la Administración, el Consejo de Administración o el Comité de Convivencia a un residente, es indispensable que el afectado o infractor, analice la información, la valore y actúe con sensatez frente al reclamo. Todo residente acusado de infringir una norma tiene derecho a la legítima defensa y no será multado sin que se agote el conducto regular establecido en el presente manual.
- Se debe tratar con respeto y consideración a todas las personas que trabajan en beneficio de la comunidad: el administrador, vigilantes y personal de servicios generales merecen el respeto que cada uno de los residentes merece, por tanto, se considera una falta grave el mal trato verbal y/o físico que se dé a este personal.
- Están prohibidas las riñas, juegos bruscos y violentos, palabras vulgares y demás actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- No está permitido que los niños estén transitando y jugando por las zonas comunes después de las 10:00 p.m.
- Es obligación de los propietarios y residentes, reparar las averías o daños dentro de sus apartamentos, que pongan en peligro o perjudiquen a sus vecinos.
- Es obligación de los residentes utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos, para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y los comunes.
- Los vigilantes no permitirán que los niños menores de 10 años salgan solos del conjunto, si la debida autorización de los padres; de todas maneras, la desobediencia de los niños a esta norma será únicamente responsabilidad de los padres.
- No se permitirá a los niños jugar en las escaleras, pasillos o frente a las puertas de los apartamentos, para garantizar el libre tránsito de las personas y minimizar el riesgo de accidentes.
- No se permitirá a los niños ni a los adolescentes hacer reuniones o camping en las zonas de patio-jardín y antejardín del conjunto. Ni el uso de equipos de sonido portátiles y mucho menos ingerir bebidas embriagantes o sustancias prohibidas por la ley.
- Por ser la zona de patio-jardín un sitio de distracción para los niños, se recomienda a los padres estar pendientes de su vigilancia para evitar accidentes o daños en los apartamentos colindantes; si el juego de los niños ocasionare un accidente en otro niño o un daño en los apartamentos, los padres serán los responsables por la reparación de los mismos.
- Para dar curso oficial a los posibles reclamos, las quejas u observaciones de los residentes y/o propietarios deberán realizarse por escrito y con destino a la administración.
- No se deben exhibir decoraciones en las zonas comunales diferentes a las aprobadas por la administración del conjunto.
- No se podrán hacer construcciones, ampliaciones ni modificaciones sobre las áreas de uso común, sin expresa aprobación de la asamblea de propietarios.

- En las zonas comunes no se podrán instalar materas u otros objetos diferentes a los autorizados por la administración.
- Se prohíbe el juego con balones, pelota o similar en los pasillos y en general en las áreas comunes del conjunto, excepto en las áreas determinadas para tal fin.
- Se prohíbe el uso de material pirotécnico de los corredores, terrazas o zonas comunes de la copropiedad.
- Por ningún motivo se podrá instalar cables, antenas o materiales de conducción eléctrica en las zonas comunes, fachadas y terrazas del conjunto, sin previa autorización de la administración.
- No se debe enajenar o conceder el uso de la propiedad privada para usos o fines distintos de los de vivienda familiar.
- El Reglamento de Propiedad Horizontal dispone que el uso exclusivo de los apartamentos será para vivienda, por lo tanto, se prohíbe destinarlos para oficinas, depósitos, almacenes, u otras actividades diferentes a residencia.
- Está prohibido usar las áreas comunes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
- En caso de venta o transferencia de dominio, el propietario o vendedor se obliga a comunicar con anticipación a la administración el nombre del nuevo adquirente.
- No se permite hacer perforaciones o excavaciones en los pisos, paredes o fachadas comunes, ni inducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos ni ejecutar ningún acto que atente contra la solidez, seguridad, o estabilidad del edificio.
- No está permitido sacudir alfombras, ropas etc. por las ventanas, balcones o rejas del conjunto, ni arrojar basuras u otros objetos a través de ellas.
- No se permite instalar antenas de radio, televisión, cables de conducción eléctrica, radios, radares sin la autorización de la administración, toda vez que estas puedan interferir las comunicaciones de las unidades privadas, tampoco está permitido perforar fachadas para introducir cableados o similares.
- Es prohibido realizar reuniones y manifestaciones de tipo político en áreas comunes del conjunto.
- Queda prohibido así mismo, el uso de equipos de sonido en las áreas comunes del conjunto, sin la debida autorización de la oficina de administración.
- Los locales no deben colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación, sin consulta previa con la administración y cumpliendo con la ley vigente.
- Los locales comerciales ubicados en el conjunto residencial ATIKA no podrán invadir el espacio público. Les está prohibida la instalación de mesas, sillas u otros elementos en la zona externa de los locales.
- No se permite hacer mezclas de concreto (Cemento) en las zonas comunes del conjunto.

4.2 SANCIONES

Además de las sanciones previstas por la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, las cuales serán impuestas por la autoridad competente, la administración sancionará al residente que viole la reglamentación del capítulo 4 de la siguiente manera:

- La reincidencia acarreará una sanción de cinco (5) SMDLV, ajustables a los miles de pesos, sin excluir las posibles medidas policivas adicionales a lugar, dependiendo la gravedad del hecho.

5. MASCOTAS

La ley avala el mantener un animal doméstico, en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios a los copropietarios o vecinos, constituye un claro desarrollo del derecho al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar. (sentencia T-035 de 1997 de la Corte Constitucional)

Los residentes propietarios de mascotas son los responsables del bienestar tanto de la comunidad de vecinos, como de sus animales. Por lo anterior, deberán respetar las normas establecidas en el reglamento interno de la copropiedad en cuanto a limpieza, orden y aseo, además de lo establecido en las leyes, resolución y acuerdos existentes. (ley 746 del 2002, resolución 1644 de la Secretaria de Gobierno y acuerdo No 36 de I .966 de la Secretaria de Gobierno, alcaldía mayor de Bogotá, código de policía, que reglamenta la tenencia de mascotas).

Por lo tanto, para el mantenimiento de mascotas, deben cumplir con los siguientes parámetros de carácter obligatorio:

- La tenencia de mascotas es bajo su indelegable responsabilidad, estas no deben atentar contra la tranquilidad y la seguridad de la comunidad.
- Los residentes, dueños de mascotas serán responsables directos de la parte de salubridad e higiene por las necesidades biológicas y digestivas de estos. Es obligación del propietario de la mascota asearlo internamente en su apartamento y sacarlo a hacer sus necesidades fisiológicas en la zona destinada dentro del conjunto para tal fin ó fuera del conjunto. Los excrementos deberán ser depositados en los recipientes destinados para tal fin. El propietario de mascotas no deberá omitir la recogida de los excrementos de los animales, ni deberá dejarlos abandonados dichos excrementos en las áreas comunes.
 - Está prohibido el tránsito de mascotas a la zona de BBQ, por ningún motivo, para ello se tiene habilitados los espacios para tal fin.
- Cuando un animal se encuentre enfermo, deberá ser atendido inmediatamente por un veterinario, para evitar transmisión de enfermedades contagiosas o generar perjuicios a los residentes y su familia. Si esto llegara a ocurrir, el propietario del animal, responderá por los daños y perjuicios causados.
- Para efectos de control y sin excepción, todas las mascotas deberán ser registrados en la Administración del conjunto.
- Los dueños de mascotas deben presentar ante la Administración los certificados de vacunas propios de cada especie.
- Es deber del residente mantener sus mascotas dentro de su vivienda.
 - Todo perro que transite por las áreas comunes debe ser acompañado por una persona responsable que lo sujete por medio de trailla . Las mascotas deberán ir sujetos por medio de trailla (cuerda o correa) y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con el Código de Policía, según artículo 117. Las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmasstiff Doberman,Dogo Argentino, Dogo De Buerdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pitbull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés y demás razas que son considerados potencialmente peligrosas, de acuerdo a lo contemplado en la ley 746 del año 2002. Para la tenencia de estos animales deberá contarse con el permiso respectivo otorgado por la alcaldía local, además de la póliza de seguro que ampara daños a terceros.
- Es obligación de los propietarios de mascotas velar por que sus ruidos o ladridos no perjudiquen a sus vecinos. Cuando esto ocurra el vecino afectado pondrá queja ante la Administración, quien dará inicio al debido proceso.
- La Administración, los vigilantes o los mismos vecinos del conjunto, quedan investidos de facultades para adelantar la gestión pertinente, ante la autoridad correspondiente.
- Las quejas y reclamos se deben hacer por escrito ante la Administración, para aplicar los correctivos a que haya lugar.
- Los caninos potencialmente peligrosos deberán andar con bozal para evitar así accidentes y problemas con los residentes del conjunto y posibles enfrentamientos con otros animales.
- Únicamente está permitido sacar a las mascotas a hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas verdes del conjunto destinadas para tal fin, se exceptúa la zona del BBQ. En caso de un accidente al respecto, el residente se obliga a recoger los desechos orgánicos del animal y asear la zona.
- El residente se compromete a transitar por el conjunto con su mascota debidamente aseada, especialmente en las épocas de lluvias, cuando deberán limpiar a los animales antes de entrar al conjunto, para así conservar en perfecto estado de limpieza, las áreas comunes de la copropiedad.
- Quien tenga una mascota en su domicilio debe garantizar el respeto a las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la ley 84 de 1989, las cuales esta encaminadas a garantizar la vida, la protección de la salud y el bienestar de los animales.
- El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene, abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.
- Los propietarios de las mascotas deben proporcionar al animal la debida atención y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia del mismo en la vecindad, no resulte abusiva, peligrosa, ni ocasione molestia.
- El propietario de la mascota o el que autorice la entrada de un visitante con mascota, es el directamente responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar el animal.

- La administración **deberá** exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infecto contagiosas a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del conjunto. Se considera una falta el no tener las documentaciones en regla cuando se les solicite.
- Toda mascota que se encuentre suelta y caminando sola por las zonas comunes será retenida por los vigilantes mientras su dueño la recoge a fin de prevenir accidentes.
- Las quejas que los habitantes tengan contra un animal doméstico se recibirán en la administración por escrito, citado el número del apartamento en donde vive el animal y sus características. Está terminantemente prohibido la tenencia de animales no domésticos y/o **en** vía de extinción.
- El propietario o tenedor de una mascota está obligado a permitir el examen del animal en caso de cualquier incidente.
- Está prohibido inducir a las mascotas a atacar personas, otros animales o bienes, bien que sean de uso común y privado.
- No se debe permitir que los animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en las zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- Está prohibido que las mascotas se suban al mobiliario y carros de mercado del conjunto residencial.
- Por respeto a los demás residentes, los tenedores de mascotas deberán solicitar permiso a los residentes y/o visitantes presentes para compartir el ascensor con la mascota.
- No permitir que tu animal doméstico escarbe en las zonas y espacios comunes.

5.1 SANCIONES Y PENALIDADES

El no cumplimiento de las normas descritas en el capítulo 5, será causal de inicio al debido proceso y la intervención del comité de convivencia.

El procedimiento de aplicación de todas las sanciones será determinado por el siguiente conducto:

- La primera vez que se cometa la infracción, se realizará un llamado de atención por escrito al residente.
- Cuando se reitere la falta se le citará a comité de convivencia para informar la sanción a lugar.
- Cuando la infracción genere daños, el infractor será responsable de las reparaciones tanto a las personas como a los bienes de forma inmediata, sean o no habitantes del conjunto, y se dará curso a las autoridades correspondientes a fin de que se le apliquen las acciones penales y/o civiles a que haya lugar.

Por el incumplimiento a las normas establecidas en este capítulo (5), luego de surtir el conducto regular y posterior a la notificación de la administración, el comité de convivencia y el infractor), se aplicarán las siguientes sanciones:

La reincidencia en no cumplimiento de las normas acarreará una sanción de cinco (5) SMDLV, ajustables a los miles de pesos, sin excluir las posibles medidas policivas adicionales a lugar, dependiendo la gravedad del hecho.

- Cualquier violación reiterada de las normativas descritas en los párrafos del capítulo 5 y sub apartados, será sancionada con una penalidad monetaria equivalente a cinco (5) SMDLV ajustables a los miles de pesos, sin excluir las posibles medidas policivas adicionales a lugar, dependiendo la gravedad del hecho.
- Si vuelve a reincidir e incumplir las normas y prohibiciones sobre mascotas, se notificará a la policía y/o a la entidad protectora de animales correspondiente del Distrito Capital.
- Si la falta reiterada genera daños, estos deberán ser resarcidos inmediatamente, adicionalmente de la sanción a la que haya lugar.
- Las faltas catalogadas como graves, serán penalizadas de forma inmediata con convocatoria al comité de convivencia. En estos casos no aplica el conducto regular.

PARAGRAFO: En ningún caso ni la administración, ni el consejo de administración, podrán multar o penalizar a ningún residente, ni propietario por faltas no contempladas en el presente Manual de

Convivencia. Tampoco se podrán cobrar valores no estipulados en este manual, ni previamente aceptados y aprobados por la asamblea de propietarios del conjunto residencial ATIKA PH.

El presunto infractor en cualquiera de las instancias tendrá derecho a presentar sus descargos.

Las aplicaciones de sanciones pecuniarias, es un acto administrativo y después de agotado el debido proceso.

6. TRASTEOS Y MUDANZAS.

CARGUE Y DESCARGUE DE LOS LOCALES - HORARIOS Y MULTAS

6.1 ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Para que un apartamento deshabitado pueda ocuparse o uno habitado pueda desocuparse, el propietario debe encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración. La certificación de Paz y Salvo se expide por la Administración, la cual, en consecuencia, autorizará o no la entrada y/o salida de los trasteos correspondientes. Si no es propietario del bien, el residente debe tener el visto bueno del propietario para adelantar el trasteo.

Cumpliendo lo establecido en el artículo segundo del decreto 495 de 2002, "Todo transporte de elementos domésticos que tipifiquen un trasteo o acarreo, debe hacerse en horas diurnas, entre las 06:00 a.m. a 06:00 p.m. por fuera de estas horas no se permitirá ningún movimiento dentro del conjunto"

En caso de cualquier trasteo el residente deberá enviar una comunicación con antelación de al menos 24 horas a la administración solicitando paz y salvo por todo concepto con la administración correspondiente e informando la fecha y hora aproximada del trasteo. La paz y salvo será exigido por los vigilantes para permitir la salida del trasteo.

Con la autorización se adjuntará un depósito por valor equivalente a once (11) SMDLV, ajustados a miles de pesos, que servirá de garantía por cualquier daño que se produzca en los pisos, ascensores o paredes de zonas comunes. Si verificadas las zonas comunes, ascensores, pisos y no presentan ninguna irregularidad después del trasteo, el depósito deberá ser devuelto a su propietario en un término máximo de 24 horas.

Si existen daños y la cuantía del arreglo es superior al depósito, el titular del apartamento responderá por los daños causados. En este caso son solidarios el residente causante del daño y el propietario.

La administración instalara para cualquier clase de trasteo, los protectores para los ascensores. Será responsabilidad de quien realiza el trasteo el uso adecuado de los mismos.

7. ARREGLOS LOCATIVOS AL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS DEL CONJUNTO

Disposiciones a tener en cuenta al momento de hacer arreglos y modificaciones al interior de los apartamentos:

- Cualquier arreglo o reparación o modificación, deberá ser reportada con anticipación a la oficina de administración y se debe relacionar la lista de personal autorizado para adelantar los trabajos.
- No hay autorización para cambio estructural de los apartamentos.
- No se permite hacer mezclas de concreto (cemento) dentro de las zonas comunes del conjunto.
- Los materiales sobrantes de la construcción, deberán ser retirados del conjunto, por el responsable de la obra, no se permitirán disposición en las áreas comunes, escaleras, pasillos, ni acumulaciones de escombros en los parqueaderos, ni de forma temporal.

- Los horarios para los arreglos locativos, serán de 08:00 a.m. a 05:00 p.m. de lunes a viernes y sábados de 08:00 a.m. a 12:00 m., los domingos y festivos no se permite realizar ningún trabajo.
- Toda remodelación y ampliación de las viviendas, debe cumplir con los requisitos de las entidades distritales y los reglamentos de la propiedad horizontal, las fachadas y partes exteriores del conjunto, no se pueden tocar y se deben conservar su arquitectura.
-
- Se prohíbe arrojar escombros en las zonas comunes o dentro de los cuartos de basuras. Los responsables de obras locativas al interior de los apartamentos están obligados a gestionar por su cuenta la recogida de escombros con las empresas de aseo habilitadas para tal fin.
- Las modificaciones o reformas arquitectónicas dentro de los apartamentos, deberán ser autorizadas por la curaduría o tener soporte técnico de ingeniería, Debe ser pre, aprobado por la administración. se considera una falta grave realizar adecuaciones interiores sin comunicarlo a la oficina de administración. ■ Si por efecto de las obras locativas al interior de los apartamentos, se afecta el estado de aseo de las zonas comunes, es obligación de los responsables de la obra dejarlas limpias y en las mismas condiciones que estaban.
- Los responsables de la obra deberán consultar con la oficina de administración sobre donde acumular los escombros generados por la obra, mientras se gestionan a través de la empresa recolectora.

7.1 SANCIONES

El incumplimiento a las normas de conservación de la parte estructural y la modificación de las fachadas será motivo de instauración de procesos civiles ante las autoridades competentes.

Cualquier incumplimiento de las normas establecidas en el capítulo 7 será sancionada por las autoridades y civiles y de policía que correspondan acorde las leyes vigentes.

8. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Por pagos de cuotas de Administración, se entiende la cancelación mensual de una cantidad de dinero, aprobada por la Asamblea General de Copropietarios, para efectos de cubrir las erogaciones necesarias para el normal funcionamiento de la copropiedad.

El retraso o negación del pago de la misma, ocasionará serios inconvenientes en el cumplimiento de los planes: compromisos y proyectos pactados para el año y para los cuales los copropietarios se comprometieron por mayoría en Asamblea General.

Las cuotas de administración deben consignarse en la cuenta que para tal fin ha dispuesto la administración, la identificación de esta cuenta debe aparecer claramente en la cuenta de cobro de la administración, el administrador se encargara de hacer llegar la respectiva cuenta de cobro los primeros cinco días del mes.

Está prohibido entregar dinero en efectivo en la oficina administración o portería del conjunto, únicamente se recibirá la copia de la consignación o comprobante de traslado electrónico.

Los pagos de la cuota de administración mensual deben efectuarse dentro de los primeros 15 días de cada mes para obtener el respectivo descuento. Para el goce del descuento por pronto pago se debe estar al día por todo concepto con la administración. Si se cancela entre el día 16 y el último día de cada mes se perderá el derecho a dicho descuento y se cobrara la cuota plena, en caso de no cancelar la cuota dentro del mes correspondiente, se ocasionarán intereses por mora, los cuales corresponderán al máximo legal vigente permitido por la ley, o el que por votación haya aprobado la asamblea.

Invariablemente se toma como fecha de pago la fecha de consignación con el sello del cajero o timbre de la entidad bancaria, se toma nota de la fecha en que se entregue dicha consignación.

Las sanciones que se aplicarán a los deudores morosos serán las siguientes:

- Se incluirá al moroso en el acta de asamblea y en la respectiva convocatoria de la misma
- Cobro pre jurídico y jurídico, así:
 - o Retardo o mora mayor a 30 días, requerimiento escrito.
 - o Retardo o mora mayor a 60 días proceso pre jurídico.
 - o Retardo o mora mayor a 90 días proceso jurídico
- En el cobro por la vía judicial serán de su cargo además de las cuotas atrasadas y los intereses de mora, los costos los honorarios que se puedan causar de acuerdo con los términos del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001.
- Se restringirá el uso de bienes comunes no esenciales a los morosos.
- Los propietarios tienen la obligación de asistir a las asambleas generales y extraordinarias, el incumplimiento de dicha obligación implicara una sanción económica por valor del 50% de la cuota de administración por coeficiente, vigente a la fecha de la convocatoria de la misma.

9. NORMAS GENERALES PARA LOS INTEGRANTES QUE PERTENEZCAN AL ÓRGANO DE CONTROL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANA CONVIVENCIA ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA, COMO ASÍ MISMO, ADMINISTRACIÓN Y PROVEEDORES DE SERVICIO.

Todos los integrantes que pertenezcan al órgano de control de la propiedad horizontal y sana convivencia elegidos por Asamblea, deberán acatar las siguientes normas generales de comportamiento para una sana convivencia:

- Las opiniones deben ser recibidas y escuchadas con debido respeto y sometidas a consideración independiente de los diferentes puntos de vista.
- Mantener las normas mínimas de convivencia en el momento de dirigirse o referirse a los diferentes integrantes.
- Cualquier comportamiento presentado por algún miembro del órgano de control y sana convivencia, que infrinja las normas mínimas de convivencia, debe ser escalada hacia el Comité de Convivencia las veces que sea necesaria.
- Los copropietarios y arrendatarios serán escuchados para manifestar cualquier queja, petición y comentarios, siguiendo el conducto regular respectivo y de manera respetuosa. Por lo mismo cualquier copropietario puede solicitar con la debida anticipación la participación en cualquier reunión del consejo de administración y comité de convivencia por medio de la administración, quien será el encargado de comunicar el día y la hora del espacio dispuesto para su intervención. En este caso el copropietario tendrá voz y no voto.

CUANDO EN ESTE MANUAL NO SE ENCONTRARE NORMA EXPRESAMENTE APLICABLE A UN CASO DETERMINADO SE REGIRAN POR LO ESTABLECIDO EN: LA LEY 675 DE AGOSTO DE 2001, EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991 ■
EL CODIGO DE POLICIA DE BOGOTA, LA LEY 84 DE 1989, LA LEY 746 DE 2002, LA LEY 95 DE 1980, CODICO CIVIL Y TODAS LAS NORMAS ACORDES QUE PERMITAN GARANTIZAR LA SANA CONVIVENCIA ENTRE LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA PH.

RECUERDEN QUE EL DESCONOCIMIENTO DE LAS NORMA NO JUSTIFICA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS.

El presente Manual de Convivencia rige a partir de la fecha de su aprobación por parte de la asamblea general de copropietarios. Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá a los treinta y un (31) días del mes de marzo de dos mil doce (2012).