

MANUAL DE CONVIVENCIA



**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA
RINCÓN DE MANDALAY
PROPIEDAD HORIZONTAL**

El presente Manual de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes de la Agrupación de Vivienda Rincón de Mandalay, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del AGRUPACIÓN.

- CAPÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES.**
- CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS.**
- CAPÍTULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.**
- CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES.**
- CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.**
- CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS.**
- CAPÍTULO VII. EN CUANTO A LAS REPARACIONES LOCATIVAS.**
- CAPÍTULO VIII. DEL SALON COMUNAL.**
- CAPÍTULO IX. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA AGRUPACIÓN.**
- CAPÍTULO X. DE LOS DEUDORES MOROSOS.**
- CAPÍTULO XI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD.**
- CAPÍTULO XII. SOBRE LAS SANCIONES.**
- CAPÍTULO XIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA**
- CAPÍTULO XIV. VARIOS.**

CAPÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la Agrupación.

ART.3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su bloque con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la Agrupación.

ART.4: Los bloques de la Agrupación se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del Código Civil: "es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios".

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ART.7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS

ART.1: Los parqueaderos no son propiedad de ningún poseedor de apartamento, estos pertenecen al área común de la Agrupación, por lo tanto cada uno debe ocupar el espacio asignado por la administración.

ART.2: El vigilante de turno no debe permitir la utilización de parqueaderos asignados, a otros vehículos.

ART.3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión de estos.

ART.4: En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, etc.)

ART.5: Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la Agrupación, cualquiera que sea el medio que emplee.

ART.6: Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la Agrupación.

ART.7: Se amonestará a los propietarios de los automotores que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.8: El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes. Se les pasará cuenta de cobro o en su defecto se cargará la deuda del valor a que haya lugar para el arreglo ocasionado por el vehículo parqueado, al apartamento donde pertenezca el vehículo causante del daño.

ART.9: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la Agrupación tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada (en carga). Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura. Todos los vehículos deben parquearse de frente a los edificios, ya que al encender el vehículo se emiten gases perjudiciales los que alcanzan a entrar a los primeros pisos.

ART.10: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.

ART.11: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ART.12: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo, precisando su número de placa, marca y color, así como adjuntar copia de la tarjeta de propiedad del vehículo.

ART.13: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, carros para chatarrizar, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

ART.14: Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

ART.15: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ART.16: Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación de la Administración de la Agrupación.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART.1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ART.2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes del efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

ART.3: La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:30 PM de lunes a sábados. No los podrán hacer los Domingos, ni festivos.

ART.4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, quien garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, previa revisión del recorrido por el Administrador.

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la Agrupación.

Art.2: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.3: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

ART.4: Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, zonas de acceso a los bloques, etc.

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Cada bloque es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la Agrupación, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del AGRUPACIÓN y áreas comunes de la Agrupación. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en los pasillos dentro y fuera de los bloques.

ART.2; Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno o material biodegradable, debidamente cerradas, depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a los shut en cada bloque o en áreas comunes ni arrojarlas por el shut de basuras. Estos materiales se deberán dejar en el depósito de basuras.

ART.3: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

ART.4: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, parque infantil, etc.) es de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART.5: No se podrá colgar prendas u otros elementos (trapeadores, trapos, zapatos, entre otros) en las ventanas, u otros sitios, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la Agrupación. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

ART.6: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso a los bloques, esto se debe coordinar con la administración para colocarlos en las carteleras de cada bloque.

ART.7: Las puertas del ingreso a los apartamentos deben conservar la estética. Es decir deben estar pintadas de color blanco, así como los vidrios de los exteriores deben ser completamente transparentes.

ART.8: La Recepción de la AGRUPACIÓN es para el servicio y comodidad de todos los residentes y visitantes a nuestra Agrupación, para su conservación y mantenimiento es obligatorio registrarse al Reglamento de la Recepción, donde se especifican las obligaciones, deberes y compromisos que debemos tener todos los usuarios, el cual se encuentra publicado en la recepción (adjunto).

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.1: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes

PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.2: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.3: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ART.4: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en áreas comunes.

ART.5: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina; así como también pagar una multa de 5 SDMLV

ART.6: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ART.7: Las mascotas no deben entrar al salón comunal de la Agrupación, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.8: Las mascotas solas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia, en caso de dejar la mascota en áreas comunes, se multa al dueño con 5 SDMLV.

Art.9: Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles.

CAPITULO VII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ART.1: El interesado en practicar la reparación deberá informar a la administración previamente con una antelación de tres días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART.2: El horario para adelantar reparaciones locativas en los apartamentos, será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. los sábados, no las podrán hacer los domingos ni festivos. PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. PARAGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y bajarse al depósito de basuras, donde al finalizar la obra se deberá encargar de la recogida de dichos escombros, por ningún motivo se debe utilizar el shut de basuras para tal efecto (escombros, barrido, polvo de aspiradora). PARAGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza.

ART.3: La persona que efectúe la obra deberá garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado por la misma.

CAPÍTULO VIII. DEL SALÓN COMUNAL

ART.1: El Salón Social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la Agrupación, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. PARÁGRAFO: Las unidades que se encuentren en mora con la Agrupación por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ART.2: El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración al entregar el salón.

ART.3: Es estrictamente necesario dejar el depósito monetario establecido, por si se llegase a presentar algún daño o perdida. En caso de no presentarse ningún evento que genere cobro adicional, este dinero de devolverá en su totalidad.

ART.4: Es estrictamente necesario firmar el documento de derechos, deberes y compromisos a la entrega del salón, donde se comprometen ambas partes (Tomador – Administración) con sus obligaciones, este es el mismo Reglamento para el uso del salón comunal (adjunto).

CAPITULO IX. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA AGRUPACION

ART. 1: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la Agrupación, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de Apartamento dentro de la Agrupación, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de del apartamento, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor del apartamento visitado.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domesticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la Agrupación debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando este al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de al copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la Agrupación o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la Agrupación y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida de la AGRUPACIÓN de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

ART. 3: Para toda persona que llegue a la Agrupación, el portero no abrirá la puerta principal del AGRUPACIÓN hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART. 4: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la Agrupación, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la AGRUPACIÓN.

ART.5: Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá en la entrada al parqueadero recibir la ficha con el número de su parqueadero y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero.

ART. 6: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes.

ART. 7: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese a la Agrupación y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.

CAPITULO X. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ART. 1: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior de la AGRUPACIÓN, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar.

CAPITULO XI. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART. 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la Agrupación PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la Agrupación.

ART. 3: Ingresar a la Agrupación o a los bloques por sitios diferentes a los destinados para tal fin. PARAGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

ART. 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART. 5: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

CONTRA LA SEGURIDAD

ART. 6: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal).

Queda prohibido:

ART. 7: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la Agrupación.

ART. 8: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la Agrupación.

ART. 9: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Agrupación, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XII. SOBRE LAS SANCIONES

ART. 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente a (\$ 20.000) hasta que en Asamblea apruebe otra sanción.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- Multa por no recoger los escombros inmediatamente termine la obra, DE 4 SDMLV
- Después de tres comunicados por los siguientes conceptos: interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, por ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento, En todo caso queda prohibido para menores de edad, por fumar en áreas comunes.
- Después de 3 llamados de atención por colgar prendas u otros elementos (trapeadores, trapos, zapatos, entre otros) en las ventanas, u otros sitios, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la Agrupación, tendrá una multa de 4 SDMLV.
- Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.
- Por no entregar a tiempo el salón comunal dentro del horario establecido, al igual por entregarlo en malas condiciones tiene una multa de hasta 5 SDMLV, además que el apartamento queda impedido para solicitar el salón durante un año. El horario del salón es máximo hasta la 1:00
- Multa 5 SDMLV por los escándalos, peleas y toda otra situación, que rompa la tranquilidad de los residentes.

ART. 2: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- Se envía una carta solicitando no se vuelva a cometer la infracción
- Si hacen caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

- Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

ART. 3: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la Agrupación serán dirimidos por el Consejo de Administración.

CAPITULO XIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ART. 1: Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirán los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado mínimo por tres personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART. 2: El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

CAPITULO XIV. VARIOS

ART. 1: Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la Agrupación, excepto en caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato, enfermos y personas de la tercera edad.

ART. 2: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la Agrupación.

ART. 3: Queda expresamente prohibido el ingreso a la Agrupación para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

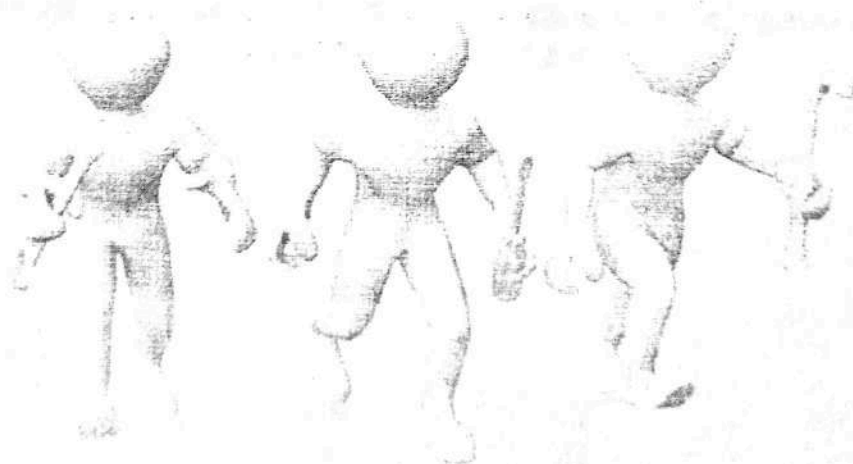
ART. 4: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ART. 5: Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

ART. 6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

NOTA:

En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.



REGLAMENTO RECEPCIÓN
Agrupación de Vivienda Rincón de Mandalay

Este sitio es para el servicio y comodidad de todos los residentes y visitantes a nuestra Agrupación.

Del uso adecuado que todos le demos a la recepción, depende su conservación y mantenimiento, por tal razón tenga en cuenta y obedezca a las siguientes medidas:

- QUEDA PROHIBIDO FUMAR.
- TOTALMENTE PROHIBIDO INGERIR BEBIDAS ALCOHÓLICAS.
- NO SE DEBE CONSUMIR NINGÚN TIPO DE ALIMENTO.
- NO SE PERMITE REALIZAR NINGÚN TIPO DE JUEGOS.
- NO SE PERMITEN LAS REUNIONES PERMANENTES.
- SE PROHÍBE EL INGRESO DE MASCOTAS.
- POR TRATARSE DE UN ÁREA COMÚN, ESTA SE RIGE POR TODAS LAS NORMAS. ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ES UN DEBER DE TODOS CUIDAR LOS MUEBLES Y ARTÍCULOS ORNAMENTALES. EN CASO DE CAUSARSE ALGÚN DAÑO, ESTE DEBERÁ PAGARSE INMEDIATAMENTE POR EL CAUSANTE DEL HECHO.
- QUEDA PROHIBIDO EL ACCESO DE PERSONAS NO AUTORIZADAS TANTO AL SITIO DE TRABAJO DEL VIGILANTE COMO A LA RECEPCIÓN.
- ES OBLIGACIÓN DEL VIGILANTE DE TURNO MANTENER EL CONTROL SOBRE ESTA ÁREA.

LA ADMINISTRACIÓN FACULTA A LOS VIGILANTES DE TURNO HACER CUMPLIR ESTE REGLAMENTO

Cordialmente:

LA ADMINISTRACIÓN

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

ACUERDO - REGLAMENTO SALÓN COMUNAL **Agrupación de Vivienda RINCÓN DE MANDALAY**

Señor Residente, las siguientes son las normas o reglamento para la utilización del Salón Comunal que usted se compromete a cumplir, y así mismo hacerlas cumplir a sus invitados:

- EL SALÓN SE ALQUILARÁ SOLO A LOS RESIDENTES DEL AGRUPACIÓN, Y A UN MAYOR DE EDAD QUIEN SE HARÁ RESPONSABLE.
- PARA TENER DERECHO AL SERVICIO, LA ADMINISTRACIÓN EXIGE PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN.
- SE DEBE DEJAR UN DEPÓSITO MONETARIO ESTABLECIDO POR SI SE LLEGASE A PRESENTAR ALGÚN DAÑO O PÉRDIDA.
- EL SALÓN SE ENTREGARA DEBIDAMENTE ASEADO Y CON LOS ELEMENTOS SEGÚN INVENTARIO: LAS PAREDES, BAÑOS, CORTINAS, MESAS Y SILLAS SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO, POR LO QUE AL TERMINAR EL EVENTO, LA PERSONA RESPONSABLE DEBE HACER DEVOLUCIÓN SEGÚN INVENTARIO Y CON UN ASEO MODERADO, COMO ES RECOGIDOS EN BOLSAS LOS VASOS, PLATOS, BOTELLAS, Y DEMÁS DESPERDICIOS

AL TERMINO DEL EVENTO SE ENTREGARA DEBIDAMENTE ASEADO Y CON LOS ELEMENTOS SEGÚN INVENTARIO: LAS PAREDES, BAÑOS, CORTINAS, MESAS Y SILLAS EN BUEN ESTADO, EN CASO DE PRESENTARSE ALGÚN DAÑO, ESTOS CORRERÁN POR CUENTA DE LA PERSONA QUE ALQUILO EL SALÓN Y DEBERÁ PAGARSE A LA ENTREGA DEL MISMO.

- DURANTE EL EVENTO LOS INVITADOS NO DEBEN SALIR AL PARQUE O ZONAS ALREDEDOR DEL SALÓN COMUNAL. A CORRER, GRITAR O HABLAR DESPUÉS DE LAS 10 PM, PUES ESTO INTERRUMPE EL DESCANSO DE LOS DEMÁS RESIDENTES
- ESTA PROHIBIDO POR EL CÓDIGO DE POLICÍA FUMAR DENTRO DEL SALÓN, PUEDEN LLEGAR A DAÑAR LAS CORTINAS Y DEMÁS ACCESORIOS DEL SALÓN.
- QUEDA PROHIBIDO EL INGRESO DE ARMAS EN CASO DE PRESENTARSE, ESTAS PODRÁN SER RETENIDAS POR EL VIGILANTE DE TURNO
- EL HORARIO ESTABLECIDO PARA EL EVENTO VA HASTA LAS 12 P.M. Y A LA 1 AM YA NO DEBE HABER NADIE EN EL SALÓN.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RINCÓN DE MANDALAY

- EL NIVEL AUDITIVO LIMITE MÁXIMO PERMISIBLE ES DE DÍA 65 DECIBELES Y NOCHE 55 DECIBELES. SI SE HACE CASO OMISO AL LLAMADO DE ATENCIÓN EL VIGILANTE ESTA AUTORIZADO PARA BAJAR EL TACO DE LA LUZ, O EN SU DEFECTO LLAMAR A LA POLICIA
- SE PROHIBE EL INGRESO DE MASCOTAS AL SALÓN COMUNAL
- CUALQUIER TRANSGRESIÓN DE ALGUNA DE LAS ANTERIORES NORMAS LE GENERARA
- MULTA POR DAÑOS OCASIONADOS EN PROPIEDAD AJENA DE HASTA 3 SMMLV, SEGÚN LA LEY 675.
- SANCIÓN MÍNIMA POR UN (1) AÑO PARA VOLVER A UTILIZAR EL SALÓN COMUNAL, TANTO A LA PERSONA RESPONSABLE QUE SOLICITO EL ALQUILER, COMO A LAS PERSONAS QUE VIVAN EN EL APARTAMENTO SOLICITANTE.

Agradecemos su atención y comprensión.

"Que disfrute su evento"

Este manual se llevó para aprobación en la Asamblea del Veintisiete (27) de Marzo de 2011

Todos necesitamos vivir en comunidad, es decir, junto a otras personas como nuestra familia, los compañeros de colegio o del trabajo, los vecinos, etc. Pero para poder vivir en armonía, necesitamos respetar ciertas normas y leyes que respalden el respeto y las buenas relaciones sociales.

