

CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA

MANUAL DE CONVIVENCIA

Carrera 64 No. 24-47 Bogotá

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA

CONTENIDO

- ARTÍCULO 1:** Principios y valores fundamentales para la convivencia
- ARTÍCULO 2:** Objeto y finalidad del Manual
- ARTÍCULO 3:** Normatividad
- ARTÍCULO 4:** La solidaridad como elemento esencial de la convivencia
- ARTÍCULO 5:** Derechos y deberes de los propietarios, arrendatarios o residentes
- ARTÍCULO 6:** Funciones de la Administración
- ARTÍCULO 7:** Medida correctiva Multa
- ARTÍCULO 8:** Aplicación de Multas a las personas que padecen de alteraciones o enfermedad mental y a menores de edad.
- ARTÍCULO 9:** Sobre el comité veedor de multas
- ARTÍCULO 10:** Inversión de dineros recaudados por imposición de multas
- ARTÍCULO 11:** De la solución de conflictos
- ARTÍCULO 12:** De la Asamblea General de Propietarios
- ARTÍCULO 13:** Comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad
- ARTÍCULO 14:** Comportamientos que favorecen la seguridad del domicilio y de las cosas
- ARTÍCULO 15:** Sobre el ingreso y salida de Trasteos
- ARTÍCULO 16:** Comportamientos que favorecen la seguridad en los servicios públicos
- ARTÍCULO 17:** Comportamientos que favorecen el uso de los salones comunales
- ARTÍCULO 18:** Comportamientos que favorecen y protección y conservación de las zonas comunes.
- ARTÍCULO 19:** Comportamientos en relación con el uso de parqueaderos
- ARTÍCULO 20:** De Ornato y Contaminación Visual
- ARTÍCULO 21:** Comportamientos en relación con la contaminación por ruido
- ARTÍCULO 22:** Comportamientos que favorecen la salud de las personas, conservación y protección del aire
- ARTÍCULO 23:** Comportamientos en relación con la contaminación por residuos sólidos o líquido y el manejo de basuras
- ARTÍCULO 24:** Sobre las mejoras y reparaciones de los Inmuebles de Uso Privado
- ARTÍCULO 25:** Comportamientos que favorecen la tenencia de mascotas
- ARTÍCULO 26:** De la obligación con los pagos de las cuentas de cobro expedidas por la Administración
- ARTÍCULO 27:** Empleados a cargo de la administración
- ARTÍCULO 28:** Sobre las requisas a personal no residente en el Conjunto residencial Navarra
- ARTÍCULO 29:** Sobre el uso de los citófonos
- ARTÍCULO 30:** Sobre la regencia del Manual de Convivencia
- ARTÍCULO 31:** Sobre reformas o modificaciones al Manual de Convivencia
- ARTÍCULO 32:** Vigencia del Manual de Convivencia

INTRODUCCION

Señor Propietario y/o Residente:

Recuerde que nuestros derechos comienzan donde terminan los derechos de los demás.

- Medita y Practica la Regla de Oro del evangelio. Trata a los demás como quisieras que te traten a ti. ***“Hagan ustedes con los demás, como quieran que los demás hagan con ustedes”.*** Mt 7,12.
- ***“El sabio teme al mal y se aparta de él, pero al necio nada parece importarle.”*** Proverbios 14, 16.
- “Uno de los remedios más eficaces contra los sentimientos de soledad, tristeza, inseguridad y amargura son **las buenas, sanas y afectuosas relaciones** con los familiares, amigos y compañeros de trabajo, con los vecinos y en un círculo todavía mucho mas amplio, con todos los conocidos y con el prójimo”. (P. Álvaro Jiménez C, S.J.)

Se podría decir que uno puede hacer lo que quiera y en todo lugar como expresión de la libertad de cualquier persona, y que por tal motivo nadie puede prohibir. Pero es necesario tener en cuenta que el ejercicio de la libertad no es absoluto, pues se encuentra limitado de manera racional, entre otros, por la naturaleza de las cosas, por la misma dignidad humana y por la ley.

Todo ser humano, por el hecho de ser persona, es un ser en y con apertura, o dicho con un tinte existencialista, toda persona se encuentra condenada a estar en relación con otro alguien. Pero esa relación es tridimensional, por llamarla de alguna manera: en una primera dimensión la persona tiene relación íntima consigo misma, la segunda dimensión está enmarcada dentro del campo de lo interpersonal siendo una relación abierta hacia el otro. En la última dimensión nos hallamos frente al mundo de la naturaleza con ciertos límites racionales y de recíproca complementariedad, siempre con un carácter eminentemente social. Así, el hombre es consciente de esto, gracias a su espíritu, pues el ser humano es alguien abierto, dinámico y perfectible.

Tomas Moro (1478-1535), decía: *“que no era tan necesaria la ley escrita, si en la sociedad existiera por parte de cada ciudadano la buena voluntad de mantener el orden social”*

CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 1: El presente Manual es el conjunto de normas, pautas, principios y valores fundamentales que permitan garantizar la convivencia sana, pacífica, el respeto mutuo y la seguridad de los residentes.

El presente Manual entra a regular el comportamiento y actuaciones diarias de la Unidad Residencial Navarra I y II Etapas, y será entregado a cada uno de los propietarios y/o residentes, y arrendatarios.

Las disposiciones del presente Manual tienen fuerza obligatoria y están fundamentadas en los siguientes principios y valores:

1. **Principios Generales:** Son principios generales de este manual:
 - a. Respeto de los derechos fundamentales
 - b. El respeto a los derechos humanos
 - c. El respeto mutuo
 - d. Prima el interés general sobre el particular
 - e. La solidaridad
 - f. La moralidad
 - g. La Honestidad
 - h. La economía
 - i. La imparcialidad
 - j. El principio democrático
 - k. El medio ambiente
2. **Valores Fundamentales para la convivencia ciudadana:** Son valores fundamentales para la convivencia:
 - a. La corresponsabilidad entre los habitantes y su administración para la construcción de la convivencia.
 - b. El sentido de pertenencia hacia el Conjunto Residencial Navarra
 - c. La confianza como fundamento de seguridad.
 - d. La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
 - e. La responsabilidad de todos en la conservación del medio ambiente, las zonas comunes y la seguridad.
 - f. La solidaridad social, el respeto a la dignidad humana, la tolerancia razonable hacia los demás, el derecho al debido proceso y legítima defensa.

ARTÍCULO 2: Objeto y Finalidad del Manual.

1. Regular el ejercicio de los derechos y libertades de los residentes del Conjunto Residencial Navarra, con fines de convivencia ciudadana.
2. Establecer obligaciones y reglas de comportamiento para la convivencia pacífica y autorregulación.
3. Desarrollar la cultura ciudadana y la conciliación con ajuste a las reglas de convivencia traducidas en la capacidad de celebrar acuerdos, reconocerlos y cumplirlos.

ARTÍCULO 3: Normatividad.

Cuando en el presente manual no se encuentre norma expresamente aplicable a una situación determinada; se deberá recurrir a la Constitución Política, leyes decretos y demás normas concordantes y complementarias para las situaciones que se deriven de los derechos y deberes de los residentes.

ARTÍCULO 4: La solidaridad como elemento esencial de la convivencia: La convivencia ciudadana implica el compromiso, por parte de las personas, de prestarse apoyo entre sí.

Son deberes generales de los propietarios del Conjunto Residencial Navarra; para fortalecer la solidaridad, entre otros, los siguientes:

1. Asistir a quienes lo requieran por su edad, su estado físico o por circunstancias de vulnerabilidad.
2. Realizar las acciones necesarias para prevenir los accidentes que puedan causar daño a alguien.
3. Auxiliar a la víctima en caso de agresión o atentado contra ella o sus bienes y comunicar lo sucedido a la administración.
4. Colaborar con la administración y la comunidad en las acciones tendientes a preservar la seguridad ciudadana.

ARTÍCULO 5: Derechos, obligaciones de los Propietarios y/o Residentes: Las personas en el Conjunto Residencial Navarra, podrán ejercer los derechos, con fundamento en la dignidad humana, con la debida garantía por parte de la administración y las demás personas. Igualmente, han de estar conscientes de sus propias obligaciones respecto a convivencia en propiedad horizontal.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA: A continuación, se detallan los derechos de los propietarios o residentes de inmuebles en el conjunto residencial Navarra.

1. Derecho a usar y disfrutar con plena autonomía y en forma adecuada de su unidad privada de acuerdo con la ley, los estatutos del reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.
2. Derecho a enajenar, gravar o arrendar su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

3. Derecho a intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto, cuando estas sean convocadas.
4. Derecho a solicitar al administrador la convocatoria de asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario conforme a lo estipulado en la Ley 675 de Propiedad Horizontal.
5. Derecho al uso y goce de los bienes comunes de acuerdo con lo establecido en el Presente Manual de Convivencia.
6. Derecho a recibir el Manual de Convivencia.
7. Derecho a participar en los procesos democráticos del Conjunto Navarra, pudiendo elegir o ser elegido.
8. Derecho a la igualdad. Todos los residentes del conjunto son iguales ante la Ley, el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad horizontal.
9. Derecho a la libertad personal. Todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que impone los derechos de los demás y el orden jurídico.
10. Derecho a la intimidad personal y familiar. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre.
11. Derecho a la honra.
12. Derecho a la paz.
13. Derecho de petición amparado en los artículos 5to y 9no del Código Contencioso Administrativo.
14. Derecho a gozar a un ambiente sano; todo abuso de la libertad personal que perturbe la

tranquilidad y un ambiente sano será sancionado en los términos estipulados en este manual.

15. Derecho a la salud y a la vida.
16. Derecho a denunciar todo acto que atente contra el bienestar o el patrimonio de los propietarios y /o residentes, e informar sobre cualquier hecho contrario a la convivencia.
17. Derecho a hacer solicitudes, peticiones, reclamos o quejas verbales o escritas, de manera respetuosa, clara y precisa, al Consejo y/o a la administración, y a obtener respuesta, oportuna y por escrito de ellas.
18. Derecho a reportar respetuosamente las quejas al servicio de vigilancia en la portería, en horarios en los cuales no hay atención en la oficina de administración. El vigilante registrará la anomalía en el respectivo libro o minuta y lo reportará a la administración
19. Derecho a que se les respete su integridad física, síquica, intelectual y moral, al interior de la vivienda y en áreas comunes.
20. Todo residente tiene derecho a la inviolabilidad de la correspondencia, ya que las comunicaciones son inviolables.
21. Todos los residentes tienen derecho a gozar de un medio ambiente sano en toda su extensión y por ello están en la obligación de:
 - a. Controlar la emisión de olores, ruido por golpes, ruido por taconeos, gritos, emisiones musicales, escándalos y similares.
 - b. Respetar el derecho de los no fumadores y no fumar en las áreas comunes ni en las ventanas donde vulnera, atropella el derecho a respirar un aire puro y sano. Ello perturba y altera las buenas relaciones de convivencia con los vecinos y demás residentes. El tabaco es

nocivo no sólo para la salud del consumidor sino también para quienes se encuentran a su alrededor.

22. Derecho a ser escuchados en los descargos, por el respectivo órgano administrativo del Conjunto, respetando el debido proceso.

DEBERES Y/O OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NAVARRA:

1. Respetar los derechos y las libertades de los demás y ejercer los propios.
2. Es obligación de los residentes del Conjunto Residencial Navarra propender por mantener una actitud solidaria con sus vecinos, administración y demás órganos administrativos.
3. Cumplir con las normas establecidas en la ley de propiedad horizontal y el presente Manual de Convivencia.
4. Es de obligatorio cumplimiento la asistencia a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias convocadas por la administración de manera personal o por medio del representante o apoderado con el debido poder.
5. Denunciar maltratos, delitos o cualquier forma de violencia.
6. Respetar a los vecinos no interviniendo en su vida privada y ayudarles cuando lo requieran.
7. Respetar las zonas comunes y propender por su buen uso.
8. Conservar el medio ambiente sano y proteger los recursos del Conjunto, contribuir con el aseo general y de la vivienda habitada.

9. Velar por el adecuado uso y cuidado de las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de infraestructura urbana y denunciar cualquier atentado contra éstas.
10. Colaborar con la administración e informarle sobre cualquier suceso o comportamiento contrario a la convivencia.
11. Denunciar todo acto que menoscabe el patrimonio del Conjunto Residencial Navarra.
12. Proporcionar a la administración la información necesaria para mantener actualizado el libro de propietarios de acuerdo con lo establecido por la ley 675 de 2001.
13. Atender las notificaciones o citaciones escritas por parte de los órganos de administración del Conjunto Residencial Navarra.
14. Velar por los miembros de la unidad familiar, visitantes y personas bajo su dependencia para que acaten las normas del Conjunto. Cuando se cause daño a los bienes de un residente, visitante o del conjunto como tal, deberá resarcir el daño causado sin perjuicio de las sanciones que le impongan.
15. Informar por escrito a la Administración, mínimo con 48 horas de antelación toda mudanza o trasteo y en todo caso deberá presentar el paz y salvo de la Administración y la respectiva autorización del copropietario o firma inmobiliaria en caso de arrendatarios.
16. Respetar, cumplir y hacer cumplir el derecho a la salud y a la vida.
17. Respetar el derecho de los no fumadores y controlar la emisión de ruidos y malos olores tal como se establece en el presente Manual.
18. Es deber y obligación de los residentes del Conjunto Residencial Navarra propender por la conservación del medio ambiente.
19. En todo contrato de arrendamiento, se deberá incluir una cláusula en la cual el inquilino u ocupante declare conocer y se obligue a cumplir el reglamento de copropiedad y el presente manual.
20. Dar atención prioritaria a adultos mayores, mujeres embarazadas, niños, niños de brazos, enfermos o personas con alguna discapacidad
21. Respetar el derecho de los no fumadores y no fumar en las áreas comunes ni en las ventanas donde vulnera, atropelle el derecho a respirar un aire puro y sano. Ello perturba y altera las buenas relaciones de convivencia con los vecinos y demás residentes. El tabaco es nocivo no sólo para la salud del consumidor sino también para quienes se encuentran a su alrededor. (Arts. 1, 2, 16, 79 y 95 de la Constitución Política; Resolución 01956 del 30 de mayo del 2008 del Ministerio de Protección Social).
22. Es obligación de los residentes ceder el paso a los peatones en la salida y entrada vehicular al conjunto residencial.

ARTÍCULO 6: Funciones de la Administración: Además de las establecidas en la ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, son deberes y obligaciones de la administración las siguientes:

1. Es responsabilidad de la administración la publicación del acta, debidamente aprobada y firmada, dentro de los 20 días hábiles después de la realización de la citada Asamblea General, bien sea ordinaria o extraordinaria (Art. 52 del reglamento de propiedad horizontal; Art 47 ley 675 del 2001).

2. En el evento de que en una reunión de Asamblea General o Extraordinaria de Propietarios; ningún asistente se postule para ser secretario (persona que elabora el acta de reunión) de dicha sesión; es responsabilidad del administrador ejercer esta función.
3. La administración responderá solidariamente por los daños causados a los bienes de uso y servicio común por omisión o negligencia en sus funciones.
4. Corresponde a la administración cumplir y hacer cumplir el Manual de Convivencia, los acuerdos, reglamentos y demás disposiciones, promover y garantizar el cumplimiento de todas las normas de convivencia.
5. Hacer efectivas las sanciones o multas por incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Manual de Convivencia, Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas complementarias.
6. Atender con prontitud las quejas reportadas y dar respuesta por escrito, a más tardar dentro de las siguientes 48 horas.
7. Cobrar las expensas comunes, cuotas extraordinarias, sanciones o multas aprobadas y cualquier obligación pecuniaria a cargo de los residentes; iniciando al segundo mes de retraso el cobro judicial, sin necesidad de autorización alguna.
8. Antes de asumir el ejercicio de su cargo, la Administración debe constituir garantía a favor del Conjunto Residencial Navarra mediante póliza de manejo y responsabilidad, cuyo monto ascienda al valor del presupuesto aprobado para la vigencia correspondiente, la cual deberá renovar en caso de prórroga del contrato. Es responsabilidad del Consejo de Administración velar por el cumplimiento de esta obligación (Art. 50 párrafo 3 ley 675 del 2001).
9. Es responsabilidad de la Administración exigir y velar por la constitución y vigencia de las pólizas y/o garantías respectivas dentro de los contratos de seguridad, mantenimiento, reparación o adquisición de los equipos y maquinas necesarias para el normal funcionamiento del conjunto residencial. El Consejo de Administración es el responsable de velar por el cumplimiento de esta obligación.
10. El administrador se hará responsable de todo el inventario físico, maquinas, herramientas y demás bienes inmuebles, enseres y elementos pertenecientes a la persona jurídica.
11. Presentar al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Propietarios, de forma oportuna, clara, precisa, concisa y sin errores los informes establecidos en el Art. 51 de la ley 675 del 2001, con los respectivos vistos buenos de la revisoría fiscal.
12. Formular, implementar y mantener mecanismos y procedimientos de control y seguridad, que faciliten el acceso peatonal al conjunto residencial; entre otros, normalizar el uso de la ventana instalada en la recepción para el recibo de correspondencia y anuncio de entrega de domicilios, entre otros.
13. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas y servicios comunes, así como por la tranquilidad,

seguridad de los usuarios y propender por una armónica convivencia.

14. Cuando le sea solicitado, expedir Paz y Salvo de cuentas con la Administración del Conjunto cada vez que se produzca un cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
15. Actuar como representante legal del Conjunto Residencial Navarra en aquellos casos que se requiera de conformidad con la ley de propiedad horizontal.
16. Dar atención prioritaria a adultos mayores, mujeres embarazadas, niños, niños de brazos, enfermos o personas con alguna discapacidad.
17. La Administración deberá tener una póliza de manejo de dineros y de pago de prestaciones sociales del personal que este ocupando en el Conjunto Residencial Navarra I y II Etapas.
El incumplimiento de lo anterior será motivo para dar por terminado el contrato de prestación de servicios.
18. Las demás funciones acordadas en la Asamblea General de Propietarios y las que el Consejo de Administración le asigne.

ARTÍCULO 7: Medida correctiva Multa: Es el mecanismo establecido, mediante el cual la Administración del Conjunto resuelve el incumplimiento de las normas que generen comportamientos contrarios a la convivencia ciudadana, expuestos en el presente manual, leyes y normas concordantes.

La medida correctiva puede ser impuesta, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

La medida correctiva tiene las siguientes finalidades:

1. Hacer que todas las personas del Conjunto observen y den cumplimiento a las reglas de convivencia ciudadana establecidas en el presente manual, las leyes y normas concordantes.
2. Educar a los infractores sobre el conocimiento de las reglas de convivencia ciudadana y de los efectos negativos de su violación.
3. Prevenir hacia el futuro la realización de comportamientos contrarios a la convivencia ciudadana.
4. Aleccionar al infractor, mediante la aplicación de una multa por un comportamiento contrario a la convivencia.

Multa: Consiste en llamar la atención a través de la imposición de sanciones económicas por parte de la administración del Conjunto, al infractor, para hacer cesar el comportamiento contrario a la convivencia ciudadana y se le instará a cesar y rectificar su conducta de forma inmediata. La novedad será registrada en la carpeta del apartamento correspondiente.

La multa es el valor, cantidad, acción mensurable y cuantifica una falta, de manera tal que corresponde a la obligación de pagar una suma de dinero a favor del Conjunto Residencial Navarra, a cargo del infractor, a través de la generación de la respectiva cuenta de cobro impuesta por la administración y su monto se establece en función de cuotas de administración mensuales vigente.

El pago de la multa no exime al infractor que cause daño a los bienes comunes o privados, de la reparación del perjuicio causado

PARAGRAFO 1: Participación de varias personas en la infracción de reglas de convivencia. Si la infracción de una regla de convivencia ciudadana se realiza por dos o más personas, la medida correctiva se impondrá tomando en consideración el comportamiento específico de cada una de ellas.

PARAGRAFO 2: La Administración es responsable de aplicar directamente la multa correspondiente como medida correctiva contemplada en el presente manual.

La imposición de multas se establecerá de acuerdo con la Constitución Política, Código Contencioso Administrativo y demás leyes concordantes.

PARAGRAFO 3: En todos los casos en que se estipula una sanción económica (Multa), la misma será informada por escrito de forma inmediata a la persona responsable, respetando el debido proceso (Artículo 29 y 85 de la Constitución Política) a que tiene derecho cualquier ciudadano en el territorio colombiano.

PARAGRAFO 4: Una vez notificada la multa al infractor por parte de la Administración, el afectado podrá impugnar las multas o sanciones de las que fuere objeto, la cual debe presentar de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. Al notificársele la sanción al infractor, este tiene cinco (5) días calendario para presentar los descargos por escrito ante el organismo competente que impuso la sanción, quien tiene cinco (5) días hábiles para resolverlo.
- b. Si es ratificada la sanción, una vez notificado, podrá adelantar la impugnación respectiva, para tal efecto, deberá presentar por escrito y en un

término máximo de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación de la administración, los descargos correspondientes ante el **Comité Veedor de Multas**, quien tendrá un máximo de 5 días hábiles para levantar el acta de resolución correspondiente. La decisión tomada será notificada a la administración, quien deberá, a su vez, informar por escrito al infractor, máximo en los tres (3) días siguientes; en caso de ser ratificada la multa, la cuenta de cobro se incluirá en el recibo de administración del mes siguiente.

PARAGRAFO 5: Si transcurrido un plazo de 15 días hábiles a partir de la presentación del recurso de impugnación no se ha notificado decisión que lo resuelva, se entenderá que esta es favorable al impugnante y se procederá a su archivo, esto constituye el silencio administrativo.

Si el infractor no acude a estos recursos dentro del tiempo estipulado se entenderá que acepta y asume su responsabilidad, por lo tanto, automáticamente se impondrá la sanción que amerite tal hecho.

ARTÍCULO 8: Aplicación de las Multas a las personas que padecen alteración o enfermedad mental y a menores de edad:

1. Las personas que padecen alteración o enfermedad mental que incurran en comportamiento contrario a la convivencia ciudadana, se les brindará apoyo informando inmediatamente al adulto responsable, o en su defecto, remitiéndolas a la entidad que, según el ordenamiento jurídico, deba asumir su cuidado.
2. Las medidas correctivas establecidas en este Manual también se aplican a los menores de dieciocho (18) años y mayores de catorce

(14) años, sin perjuicio de lo dispuesto por la ley. La multa que se les impongan se comunicará, según el caso a los padres, tutores o representantes legales, para que asuman la responsabilidad de las infracciones causadas.

3. En el caso de menores de catorce (14) años, la aplicación de la medida correctiva se impondrá a los padres, tutores o representantes, sin perjuicio de lo dispuesto por la ley.

ARTÍCULO 9: Sobre el Comité Veedor de Multas.

Conformación: El Comité Veedor de Multas estará conformado por un número impar mínimo de tres copropietarios del conjunto residencial, serán elegidos por Asamblea General de Propietarios, para un periodo de un año.

Funciones: El Comité Veedor de Multas limita sus funciones a los casos de Impugnación de las multas impuestas, recopilando los antecedentes y elementos probatorios aportados tanto por la administración como por los residentes, así como también los argumentos interpuestos por el Impugnante, igualmente deberá valorarse **la intencionalidad del acto, la imprudencia y/o negligencia; así como las circunstancias atenuantes.**

El comité Veedor deberá levantar el acta de resolución correspondiente. Corresponde al Comité Veedor: **Confirmar** el cobro de la multa cuando hubiere lugar o **impugnar** la multa y entregar el fallo a la administración para que la misma proceda.

ARTÍCULO 10: Inversión de Dineros Recaudados por la Imposición de Multas:

Los dineros recaudados por imposición de multas serán destinados solamente a las inversiones sugeridas y aprobadas en Asamblea General de Propietarios, por la mitad más uno de los coeficientes de propiedad con los cuales se dio inicio a la respectiva sesión.

Con el ánimo de procurar espacios que coadyuven a la convivencia pacífica, permitiendo el acceso de todos los residentes, niñas, niños, jóvenes, adultos y adultos mayores, en igualdad de derechos y condiciones a diferentes elementos de integración y recreación sana y pasiva, el 50%

de los dineros recaudados por multas provenientes de faltas a presente Manual, solamente podrán ser destinados a la conformación de un salón de juegos, dando así una destinación equitativa y participativa a los bienes de la copropiedad. El 50% restante, será destinado al Fondo de Imprevistos, y su destinación final será aprobada por Asamblea General.

En este sentido los recursos deberán destinarse a la adquisición, mantenimiento y reposición de elementos como los enumerados a continuación:

1. Ajedrez
2. Juegos de Mesa
3. Billarines
4. Mobiliario en general
5. Juegos Lúdicos

Para facilitar el control y cuidado de los elementos citados respetando el derecho a la tranquilidad y vivienda digna, el salón ubicado en la recepción se destinará para tal efecto, dando de esta forma la destinación originalmente establecida a los bienes de la copropiedad. (ref: planos del conjunto).

PARAGRAFO: El dinero recaudados por concepto de multas y la mora generada por ello deberá registrarse en los ingresos en un rubro independiente (multas) y presentarlo, de manera

clara y precisa, a la asamblea general y/o extraordinaria de propietarios.

ARTÍCULO 11: De la Solución de Conflictos entre Residentes:

1. Comité de Convivencia: Conforme al Art. 58 de la ley 675 del 2001, funcionará el Comité de Convivencia.
2. La administración resolverá en primera instancia los conflictos entre residentes del conjunto, el comité de convivencia actuará en segunda instancia, buscando la resolución pacífica, a través de la conciliación, de las diferencias entre vecinos, en todo caso se deberá levantar el acta correspondiente.
3. El Comité de Convivencia deberá dirimir toda controversia que se presente entre los residentes del conjunto residencial, o entre ellos y el administrador o el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.
4. El Comité de Convivencia y la Administración del Conjunto, adelantarán en forma permanente la difusión, conocimiento y socialización del presente Manual de Convivencia
5. El Comité de Convivencia y la Administración deberán emprender permanentemente programas de cultura ciudadana, para los cuales podrán apoyarse con entidades sin ánimo de lucro, organizaciones civiles, no gubernamentales y organizaciones sociales, en cada uno de los aspectos relacionados con la convivencia ciudadana, de esta manera organizará:
 - a. Campaña de convivencia con los jóvenes y niños.
 - b. Campañas de buena vecindad

- c. Campañas sobre los derechos y deberes de los usuarios de los servicios públicos y sobre el uso racional de estos.
- d. Programas de defensas de las zonas comunes y visitas de reconocimiento y apropiación del patrimonio del Conjunto.
- e. Formación comunitaria y pedagógica para la participación democrática.
- f. Publicaciones y reuniones para informar sobre acciones del Comité de Convivencia, el Consejo y la Administración.
- g. Campañas educativas para advertir a las personas sobre las consecuencias nocivas para la convivencia, que tienen sus comportamientos contrarios a los compromisos asumidos en el Manual.
- h. Colocación de avisos con advertencias para que no se causen daños de convivencia.
- i. Advertencias públicas sobre las correcciones aplicables a quienes tengan comportamientos contrarios a la convivencia.
- j.

ARTÍCULO 12: De la Asamblea General de Propietarios:

La realización de la Asamblea General de Propietarios debe ceñirse a lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 del 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y demás normas concordantes.

Es deber de los propietarios tener en consideración entre otros los siguientes aspectos:

1. “La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, en la fecha y lugar que señale el Administrador” ..., tal como lo señala el Artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Navarra I y II Etapas.

2. Si convocada la Asamblea General de propietarios no puede sesionar por falta de quórum, es decir que no se tiene representación de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, se procederá a la segunda convocatoria. “Los asistentes a dicha reunión o el Administrador convocaran a una segunda que se realizara el tercer (3) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 8 p.m., la cual, sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, a menos que sus decisiones exijan una mayoría calificada” (Artículo 47 del Reglamento de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Navarra I y II Etapas.
3. La asamblea Extraordinaria: “La Asamblea General de propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración o por un numero plural de propietarios que represente por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de propiedad... (Artículo 46 del Reglamento de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Navarra I y II Etapas.
4. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un Quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 (ley 675 de 2001), la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión (Artículo 42 ley 675 de 2001).
5. Es deber de la Administración verificar y registrar el quórum al inicio de la asamblea general de propietarios. El tiempo máximo de espera para empezar a sesionar será de treinta (30) minutos. La multa correspondiente a los propietarios que lleguen después de la media hora de la citación respectiva será de una (1) cuota de administración mensual vigente, dicha multa se aplicará inclusive si no se lleva a cabo la sesión de asamblea por falta de quórum.
6. Es deber de los propietarios de las unidades privadas que integran el Conjunto a asistir a las Asambleas de Propietarios y en caso de no poder asistir directamente deberán hacerse representar a través de apoderados. En caso de inasistencia a una sesión de Asamblea sin que medie poder, se le impondrá al propietario la multa correspondiente al valor de una (1) cuota de administración mensual vigente.
7. El propietario que no pueda asistir a la Asamblea General debe hacerse representar, a través de un apoderado, para lo cual tendrá que presentar ante la Administración, mínimo con un (1) día de anticipación a la reunión el poder correspondiente. En caso de una calamidad doméstica o fuerza mayor, se deberá presentar la excusa debidamente sustentada ante la Administración para evitar la aplicación de la respectiva multa.

ARTÍCULO 13: De las relaciones de vecindad:

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad:

1. Todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad, sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico (Art. 16 Constitución Política de Colombia)
2. Corresponde a los residentes cumplir con las normas de urbanidad, respeto mutuo y de convivencia ciudadana.

3. No se permitirá la salida de niños de altura menor a un metro (1 mt.) del Conjunto Residencial sin la compañía de un adulto. De igual manera, los niños que sobrepasen esta altura deben estar autorizados por un adulto para poder salir del Conjunto. Así mismo, para la salida de bicicletas del Conjunto, debe contarse con autorización escrita de los padres del menor.
4. No está permitido dentro de las unidades privadas realizar actividades que no sean propias del uso habitual y residencial legalmente permitido por las normas urbanísticas, el Régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento del Conjunto Residencial Navarra y el presente Manual de Convivencia. En consecuencia, no es permitido instalar y utilizar dentro de dichas unidades, maquinas y/o elementos de tipo industrial o microempresarial, ni ejercer actividades de índole deportivas y/o recreativas que produzcan ruidos molestos.
5. Está prohibido obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de las edificaciones, escaleras, rampas, halls, y demás áreas comunes y de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los visitantes y residentes del conjunto residencial; igualmente usar las áreas comunes para dejar o estacionar bicicletas, muebles, u otros objetos o elementos, que puedan generar incomodidades o accidentes a los transeúntes.
6. Está prohibido realizar actos o actividades en las zonas comunes, (entre ellas las terrazas), que perturben el reposo, el sueño y la tranquilidad de los residentes, entre otras conversaciones, fiestas, tertulias y manifestaciones, especialmente en horas de la noche, sin perjuicio del amparo policivo al que el perturbado tiene derecho.
7. Está prohibido reclamar la correspondencia al entrar conduciendo un vehículo ya que puede ocasionar molestias o accidentes a los residentes que están ingresando al Conjunto.
8. Está prohibido lanzar desde las ventanas o terrazas, objetos líquidos y/o sólidos que atenten contra la higiene, moralidad y seguridad de los residentes, visitantes y bienes tanto comunes como privados, tales como pólvora, piedras, vidrios, latas de cerveza y basuras en general.
9. Está prohibido jugar en las escaleras, ascensores, en las áreas comunes al interior de cada una de las torres, en los parqueaderos y demás zonas peatonales.
10. Está prohibido colocar a alto volumen aparatos de sonido y televisores, teatros en casa o practicar con instrumentos musicales tales como saxos, acordeones, batería, tambores, flautas, cajas. etc., siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día.
11. Está prohibido realizar fiestas, al interior de los apartamentos, el ingreso de orquestas, papayeras, conjuntos y similares para amenizar reuniones.
12. Está prohibido ingresar serenatas a los apartamentos después de las 12 a.m. y las mismas no podrán exceder un tiempo máximo de 45 minutos, la hora máxima de salida será a la 1 a.m. Si después de la 1 a.m., la serenata no ha terminado, el vigilante rondero o recorredor, estará autorizado a llamar a la policía para que cese el ruido. La vigilancia tiene la obligación de registrar la hora de ingreso y salida.
13. Está prohibido introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas, antihigiénicas o demás que representen peligro para la integridad de la

- construcción o para la salud o integridad de sus habitantes.
14. Está prohibido sacudir y/o colgar, alfombras, tapices, cortinas, cobijas, bolsas de aspiradora, ropa, zapatos, tenis, trapos y traperos, entre otros, en los pasamanos de las escaleras, ventanas y terrazas de los apartamentos, ya que afectan la higiene, estética y belleza del conjunto.
 15. Activar únicamente cuando sean necesarios en casos de extrema necesidad y seguridad los sistemas de alarma o emergencia de las viviendas y vehículos.
 16. Está prohibido penetrar sin justificación a domicilio ajeno o a zonas restringidas debidamente demarcadas, contra la voluntad de su propietario o residente.
 17. Está prohibido escalar muros, rejas, ventanas o paredes de vivienda ajena sin autorización de su propietario o residente.
 18. Está prohibida la circulación de las mascotas domésticas en los ascensores, cuando estos estén siendo utilizados por los residentes del conjunto.
 19. Está prohibida la ingesta de bebidas alcohólicas en las zonas comunes.
 20. Está prohibido emitir o permitir que, a través de las ventanas, se filtren olores molestos, como por ejemplo el humo de cigarrillo, estupefacientes u otras sustancias molestas y contaminantes impregnando el interior de los apartamentos vecinos, ello perturba y contamina el ambiente sano a que todo residente tiene derecho a gozar. (Arts.1, 2, 16, 79 y 95 Constitución Política; Resolución 01956 del 30 de mayo del 2008 del Ministerio de Protección Social.
 21. Las reparaciones locativas solamente se podrán adelantar de lunes a viernes en horario de 8 de la mañana a 5 Pm y sábados de 9 Am a 1 Pm, sin perjuicio del amparo policivo al que el perturbado tiene derecho.
 22. El residente o propietario es responsable del comportamiento de sus invitados o visitantes.
 23. Es obligación dentro de los apartamentos, en las zonas donde existan pisos de materiales duros, incluyendo la madera, y cuando no tengan aislamiento acústico adecuado, se tomen medidas para evitar ruidos con las pisadas que molesten a los vecinos. Igualmente debe evitarse golpear objetos, arrastrar muebles, martillar, taladrar o utilizar objetos (como pesas de los equipos de gimnasio) que descargados sobre el piso alteren la tranquilidad de los vecinos, sobre todo en horas de la noche y la madrugada.
 24. No será permitido arrendar o dar en uso la propiedad a personas con hábitos antisociales o para uso distinto al de vivienda.
 25. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
 26. Prevenir que los menores de edad o personas con discapacidad física, sensorial o mental, se causen daño a sí mismos, a los vecinos, peatones o a los bienes de éstos.
 27. No agredir física o verbalmente a los vecinos. No hacer escándalos, gritar, producir riñas, que alteren y perturben la tranquilidad de los vecinos. Recuerde que sus vecinos no tienen por que ser partícipes de los conflictos íntimos de su hogar.
 28. Reparar inmediatamente las averías o daños en sus apartamentos, especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros o sean focos de insalubridad o inseguridad.

PARAGRAFO 1: En este manual se establecen las horas de la noche en un periodo de tiempo, donde se considera **un respetuoso silencio**

para procurar y garantizar el descanso de los habitantes del conjunto, entre las nueve de la noche (9:00p.m.) y seis de la mañana (6:00 a.m.).

PARAGRAFO 2: Se entiende por serenata, la composición musical que se toca en un grupo como trío, mariachi o tuna, y que se dedica a una persona especial. En este manual se establece que la serenata no debe ir acompañada de aparatos de amplificación.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno uno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 14: De la seguridad de las personas e inmuebles. Existe seguridad para las personas, cuando se previenen los riesgos contra su integridad física y moral, su salud y su tranquilidad. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad de las personas:

1. Dar aviso inmediato a la administración y autoridades competentes, cuando exista sospecha de que se pueden realizar actos violentos o que provoquen o mantengan en estado de zozobra o terror a los habitantes del Conjunto, o que pongan en peligro la vida o la integridad física de los residentes.
2. Por seguridad se recomienda cambiar las guardas de las chapas de la puerta principal de los inmuebles cuando se considere pertinente y no dejar las ventanas abiertas (especialmente las ventanas cercanas a las jardineras) cuando el apartamento este solo.
3. Está prohibido portar, manipular armas y municiones sin el permiso de la autoridad

competente y sin la debida responsabilidad civil.

4. Está prohibido mantener y/o almacenar sustancias peligrosas o explosivas.
5. Es obligación dar mantenimiento oportuno a través de personal técnico debidamente certificado, a las instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas. La inobservancia de esta obligación puede generar daños propios o a terceros, colocando en riesgo la seguridad de la comunidad en general.
6. Está prohibido manipular elementos que puedan generar fuego en los puntos fijos, por estar allí ubicados los contadores de gas, ascensores y parqueaderos; la presente prohibición contempla incluso el consumo de cigarrillo.
7. Está prohibida la utilización de la rampa de acceso vehicular para la circulación de peatones, salvo en casos de emergencia manifiesta.
8. Está prohibida la entrada de carros de mercado por la rampa vehicular, por el riesgo potencial tanto para el peatón como para los vehículos en circulación.
9. Está prohibido reclamar la correspondencia al entrar conduciendo un vehículo ya que puede ocasionar molestias o accidentes a los residentes que están ingresando al Conjunto.
10. Está prohibido lanzar desde las ventanas o terrazas, objetos líquidos y/o sólidos de cualquier tipo, que atenten contra la higiene, moralidad y seguridad de los residentes, visitantes y bienes tanto comunes como privados, tales como pólvora, piedras, vidrios, latas de cerveza y basuras en general.

11. Está prohibido colocar materas u objetos similares en las ventanas, jardineras de los puntos fijos o zonas comunes de tránsito de la copropiedad, puestos que ponen en riesgo a los residentes y transeúntes en general.
12. Está prohibido realizar tertulias o jugar en las escaleras, ascensores, en las áreas comunes al interior de cada una de las torres, en los parqueaderos, en puntos fijos y senderos peatonales o en las zonas comunes generales de la unidad residencial. Igualmente, se considera de alto riesgo de accidentalidad, circular con patinetas, patines, triciclos o similares en los senderos peatonales.
13. Está prohibida la práctica de actividades recreacionales en **zonas comunes, o peatonales**, que impliquen la utilización de balones, pelotas, espadas, bates, patinetas, monopatinés, bicicletas, etc., que causan daños a la propiedad y afectan la seguridad de las personas
14. Está prohibido introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales o profesionales del propietario sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o integridad de sus habitantes.
15. Está prohibido usar pólvora o cualquier tipo de fuegos artificiales en zonas privadas y comunes del conjunto o permitir su uso por parte de otras personas, así como prender hogueras o fogatas, ya que ponen en peligro a la propiedad y a la persona.
16. Está prohibida la tenencia y depósito, bien sea en zonas de uso común o de dominio privado, de pólvora y demás sustancias explosivas y/ tóxicas y peligrosas, tales como gasolina, bencina, nitroglicerina, etc.
17. Está prohibido activar, salvo en casos de emergencia manifiesta, los sistemas de alarma de las viviendas y vehículos, puesto que ello puede generar pánico y zozobra.
18. Está prohibida la circulación en todas las áreas comunes del conjunto residencial, de ejemplares caninos sin bozal, sin correa y sin arnés; especialmente aquellos catalogados como peligrosos por las autoridades competentes, dado el alto grado de peligrosidad para los niños y residentes en general.
19. Está prohibida la circulación de las mascotas domésticas en los ascensores, cuando estos estén siendo utilizados por los residentes del conjunto.
20. Está prohibida la tenencia de animales en general, catalogados como peligrosos por las autoridades competentes.
21. Está prohibido entregar al personal de seguridad, mantenimiento y aseo, al servicio del Conjunto Residencial, llaves de los bienes privados.
22. Está prohibido penetrar sin justificación a domicilio ajeno o a zonas restringidas debidamente demarcadas, contra la voluntad de su propietario o tenedor.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 15: Sobre el ingreso y salida de trasteos. Para ingresar o retirar trasteos, se debe contar con la autorización de mudanza de

la Administración y se deben cumplir las siguientes reglas:

1. Las mudanzas o trasteos deben realizarse en el horario de las 8:00 a.m. a las 4:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m. Los domingos y días festivos no se permitirán trasteos.
2. Solicitar en la oficina de Administración el formato establecido para el control de trasteos.
3. La Administración coordinará con la vigilancia, previo al momento de iniciar el trasteo, la colocación del protector del ascensor y las inspecciones de las zonas comunes por donde transitará, con el fin de dejar constancia del estado de conservación de las áreas. Igualmente realizará la misma inspección al finalizar el trasteo para verificar que todo haya quedado en el mismo estado.
4. Para todo trasteo de ingreso o salida, el tenedor o propietario respectivo deberá dejar en la administración un depósito en efectivo por valor de medio SMMLV, el cual se destinará para cubrir los daños que llegasen a ocurrir. En ningún caso el tenedor o propietario se podrá retirar del Conjunto hasta tanto no sea resarcido el daño a conformidad de la administración o del afectado.
5. En el evento de no ocurrir daño alguno el depósito será devuelto al finalizar el trasteo.
6. Para la entrada y/o salida de trasteos, se debe solicitar a la administración el permiso por lo menos con tres días de antelación indicando fecha, hora, nombre e identificación de las personas o entidad que ejecutará el trasteo y el tenedor o propietario responsable del mismo.
7. Para solicitar la autorización de mudanzas a la administración, el interesado debe

presentar la autorización del propietario o de la inmobiliaria encargada, cuando corresponda y estar a paz y salvo por todo concepto con la administración del conjunto residencial.

8. La entrada de nuevos residentes deberá quedar registrada en la Administración, donde se llevará el registro de todos y cada uno de los miembros, actualizando el censo respectivo.
9. En caso de arrendamiento corresponde al arrendador hacer entrega al arrendatario de las copias del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Navarra, haciéndole conocer la importancia de su cumplimiento.
10. En caso de venta, el vendedor entregará al comprador las copias del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Navarra.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de hacer cumplir lo dispuesto en el presente artículo, incluyendo el hacer resarcir los posibles daños causados a los bienes privados y comunes.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado en bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 16: De los Servicios Públicos.

Cualquier daño en los servicios públicos afecta a los usuarios. Por ello todas las personas deben colaborar con las entidades y Empresas que los prestan y consumirlos de manera responsable. (Art 21. Código de Policía de Bogotá).

Los siguientes comportamientos favorecen la integridad en la prestación de los servicios públicos:

1. Utilizar debidamente los servicios públicos, agua, gas, energía, teléfono, citófono, Internet, televisión evitando que por mal uso o negligencia en los mantenimientos, se vean afectados los bienes de los vecinos y los comunes.
2. Es obligación dar mantenimiento oportuno a través de personal técnico debidamente certificado, a las instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas. La inobservancia de esta obligación puede generar daños propios o a terceros, colocando en riesgo la seguridad de la comunidad en general.
3. Cuidar los bienes y equipos destinados a la prestación de los servicios públicos como válvulas, registros, medidores, acometidas, redes y no manipularlos directamente sin que medie conocimiento de cómo hacerlo en caso de una emergencia.
4. Obtener la autorización de las empresas prestadoras del servicio antes de instalar o reconectar un servicio público.
5. No alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas potables o negras, energía eléctrica, gas, comunicaciones telefónicas, citófonos, Internet o televisión.
6. Las empresas de servicios públicos y los contratistas que realizan obras por mandato de éstas no instalarán elementos que ocupen

las zonas comunes, salvo que cuenten con la licencia de intervención y ocupación del mismo o la respectiva autorización de la administración.

7. Los daños ocasionados por las empresas de servicios públicos o los contratistas de las mismas a bienes del conjunto deberán ser resarcidos directamente y de manera inmediata.
8. Las instalaciones de televisión por cable sólo podrán realizarse en el horario de ocho de la mañana 8:00 a.m. a cuatro de la tarde 4:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados de ocho de la mañana 8:00 a.m. a doce 12:00 a. m. En todo caso la administración deberá controlar el ingreso del personal técnico correspondiente y dar el permiso correspondiente.
9. Ningún propietario o residente podrá efectuar conexiones internas o derivaciones de los sistemas que integren los servicios comunales, como es el caso de los citófonos.
10. Ningún propietario o residente **podrá intervenir las cajas de los strip telefónicos, medidores de energía, gas o agua** sobre las cuales solamente tienen acceso los operarios de las respectivas empresas de servicio y el personal autorizado por la Administración.
11. Ningún propietario o residente podrá tomar energía de las zonas comunales, sin autorización de la Administración.
12. Cuidar los bienes y equipos destinados a la prestación de un servicio público, como bombillos, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, acometidas, canastas o recipientes de basura, entre otros.
13. El propietario que cause daño sobre las redes de servicios públicos que afecten los

bienes privados y comunes, deberá resarcir los daños causados, sin perjuicio de la multa respectiva.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de hacer cumplir lo dispuesto en el presente artículo, incluyendo el hacer resarcir los posibles daños causados a los bienes privados y comunes.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado en bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 17: Del uso de los Salones Comunes Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen el cumplimiento de las leyes y normas concordantes, la convivencia, respeto seguridad y la conservación de los bienes de la copropiedad.

1. Los Salones Comunes se destinarán única y exclusivamente para la realización de reuniones o eventos sociales estrictamente familiares como bautizos, primeras comuniones, grados, fiestas infantiles, comidas, así como para la celebración de reuniones de la asamblea de propietarios, del Consejo de Administración o las organizadas por la Administración para actividades del conjunto.
2. En ninguna circunstancia, se permitirá el uso de los Salones Sociales para efectuar

reuniones de proselitismo político o con fines lucrativos, despedida de empresas, universidades o colegios, reuniones de promociones u otras actividades diferentes a las aquí previstas y que sean contrarias a la moral y a las buenas costumbres de los residentes o para fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.

3. Solo se permitirá para la animación de los eventos el uso de sistemas de sonido implementados o encontrados en los salones y en caso de no estar disponibles, el usuario podrá hacer uso de un equipo de sonido que no debe pasar de los 65 Db permisibles en el día y 55 Db en la noche. (“Se asemeja al ruido normal producido en una casa, por el uso de electrodomésticos, el paso de vehículos, y conversaciones en tono normal, si ya es incomodo al oído, el nivel puede estar superando lo permitido”; Resolución 627 del 2006 del Ministerio de Medio Ambiente).
4. Es obligación de la Administración y de la Vigilancia restringir el ingreso de equipos de sonido, consolas, amplificadores, altoparlantes y demás dispositivos que por su potencia, estructura y tamaño evidentemente infringen los niveles máximos de ruido establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente. (Resolución 627 del 2006), cuando se excedan los decibeles de ruido permitidos por el ministerio, y frente a la negativa del usuario por corregir su comportamiento, La Vigilancia deberá cortar el fluido eléctrico.
5. Durante la reunión no se podrán sacar o instalar fuera del salón los parlantes de los equipos de sonido.
6. No se permitirá para ningún evento la utilización de equipos u orquestas, papayeras, minitekas, o conjuntos musicales, que superen los altos decibeles de sonido permitidos, porque son

perturbadores de la tranquilidad del resto de residentes del conjunto, infringiendo la resolución 627 del 2006 del Ministerio del Medio Ambiente.

7. Los Salones Comunes sólo podrán ser alquilados a propietarios o residentes adultos responsables, del Conjunto Residencial Navarra quienes se denominarán **usuarios** en este Manual.
8. Está prohibido a los propietarios o residentes solicitar en préstamo los salones comunes y sus elementos, para ser utilizados por terceras personas no residentes en el Conjunto, ya que la condición expresa para su uso es que se resida en el Conjunto.
9. Los viernes y sábados el horario para la utilización del Salón Comunal de la Recepción será desde las diez de la mañana (10:00 a.m.) y hasta máximo las diez de la noche (10:00 p.m.) del mismo día; este horario incluye el tiempo necesario para la decoración y adecuación del salón a cargo del usuario.
10. Las puertas hacia el balcón interno del salón de la recepción deberán permanecer cerradas con llave, lo anterior además de evitar la propagación del ruido, como medida de seguridad para prevenir accidentes; de igual forma, las ventanas internas deberán permanecer cerradas con llave para evitar la propagación de ruido hacia los apartamentos adyacentes al salón comunal. (en caso de no disponer de la chapa correspondiente la Administración deberá instalarla), la ventilación se puede hacer a través de la ventana externa.
11. Los viernes y sábados el horario para la utilización del Salón Comunal de la Torre 5 será desde las diez de la mañana (10:00 a.m.) y hasta máximo la una de la mañana (1:00 a.m.) este horario incluye el tiempo necesario para la decoración y adecuación del salón a cargo del usuario. Este salón deberá funcionar con la puerta principal cerrada, y la entrada de los invitados será por la puerta paralela a la avenida ferrocarril.
12. Los domingos y/o festivos el horario para la utilización de los salones comunes será desde las diez de la mañana (10:00 a.m.) y hasta máximo las siete de la noche (7:00 p.m.) del mismo día; este horario incluye el tiempo necesario para la decoración y adecuación del salón a cargo del usuario.
13. Toda solicitud de préstamos del Salón Comunal debe hacerse por escrito a la Administración como mínimo con 72 horas de anticipación, indicando además fecha, hora, motivo de la reunión y la respectiva lista de invitados.
14. El administrador se reserva el derecho de autorizar o no su préstamo, teniendo como parámetros principales:
 - Que el solicitante esté a Paz y Salvo con la Administración por todo concepto.
 - El motivo de la reunión.
 - La tradición de los solicitantes en cuanto al uso y cuidado del conjunto.
15. De aceptarse la solicitud, el usuario deberá firmar un documento de compromiso, en el cual acepta las condiciones en cuanto a horario, niveles máximos de ruido permitidos, condiciones de recibo y entrega del salón.
16. El usuario del Salón Comunal, deberá consignar en efectivo a favor de la copropiedad, el valor del alquiler con antelación mínima de 48 horas a la realización de la reunión; igualmente, el usuario está en la obligación de dejar en la administración, al mismo tiempo, un depósito en efectivo equivalente a la suma de doscientos cincuenta mil pesos (\$250.000), suma que se ajustará anualmente según el IPC. De no presentarse daños o pérdida

alguna sobre los bienes privados y/o de la copropiedad, el depósito será reintegrado al usuario a más tardar el día hábil siguiente, una vez se haga la devolución formal del salón con su respectivo inventario.

17. En caso de que el Usuario quisiera hacer uso de la silletería disponible del Conjunto Navarra, esta será alquilada a un monto de ochocientos (\$800) pesos por silla y dos mil (\$2.000) pesos por mesa, montos que serán ajustados anualmente según el IPC.
18. El valor del alquiler del salón comunal de la torre 5 equivale a la suma de ciento cincuenta mil pesos Moneda Corriente (\$150.000), monto que será ajustado anualmente en un porcentaje igual al Índice de precios al consumidor (IPC), reportado por la autoridad competente (DANE).
19. El valor del alquiler del salón comunal de la recepción equivale a la suma de ciento diez mil pesos Moneda Corriente (\$110.000), monto que será ajustado anualmente en un porcentaje igual al Índice de precios al consumidor (IPC), reportado por la autoridad competente (DANE).
20. En caso de daños mayores, el usuario se obliga a cancelar la totalidad del costo de los arreglos a que haya lugar.
21. El usuario podrá informar por escrito a la administración, como mínimo con 24 horas de anticipación, la no utilización del Salón Comunal, caso en el cual se devolverán los dineros cancelados por concepto del uso y depósito, a más tardar dentro de las 48 horas siguientes.
22. La persona, Usuario, que firme la solicitud de préstamo del salón, se hace responsable por todos los eventos derivados de la reunión, deberá responder en todo aspecto por los daños o perjuicios causados a la persona, a la propiedad privada y a los bienes comunes.
23. Es responsabilidad del usuario dejar debidamente organizado, y entregar el salón comunal en condiciones aceptables.
24. Se prohíbe la presencia de personas embriagadas en el salón comunal, que realicen escándalos o riñas que alteren la disciplina del Conjunto Residencial y se autoriza a la Vigilancia para que solicite al responsable de la reunión, el retiro de dichas personas.
25. En todo caso debe prevalecer el respeto en doble vía y por lo tanto, todo acto de desacato a los requerimientos de la vigilancia dará lugar a la suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones pertinentes y acciones policivas o legales a que haya lugar.
26. Las personas asistentes a la reunión deben permanecer dentro del salón comunal hasta su finalización. Está terminantemente prohibido utilizar los pasillos, plazuelas, vestíbulos, escaleras, y demás zonas de uso común del Conjunto como sitio de reunión. Los vigilantes están autorizados para retirar a las personas que permanezcan en estas áreas.
27. Cumplido el horario establecido, la Vigilancia deberá solicitar respetuosamente al responsable de la reunión, el cese inmediato del sonido. De igual forma, el vigilante informara al responsable que los invitados deberán retirarse en el transcurso de los siguientes treinta minutos, momento en el cual se suspenderá el fluido eléctrico. De no ser acatada esta indicación el vigilante de turno suspenderá inmediatamente el suministro de energía eléctrica al Salón Comunal.
28. La Vigilancia debe registrar en la minuta las prácticas contrarias a las reglas descritas en este artículo. Esto ayuda a la administración

para el control pertinente y deberá realizar las anotaciones respectivas en la carpeta del usuario responsable del salón comunal.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de hacer cumplir lo dispuesto en el presente artículo, incluyendo el hacer resarcir los posibles daños causados a los bienes privados y comunes y a las personas.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 18: Del Uso de las Zonas Comunes: Los siguientes comportamientos deben ser acatados por todos los tenedores y propietarios del Conjunto Residencial Navarra:

1. Juegos infantiles:

- a. Los padres de familia o adultos a cargo de los menores de edad son responsables de la seguridad y correcto uso del parque y áreas comunes por parte de los menores de edad.
- b. Los juegos infantiles no están diseñados para niños mayores de 7 (siete) años
- c. Los juegos infantiles podrán ser utilizados en horarios entre las ocho (8 a.m.) y seis (6 p.m.).
- d. Las zonas peatonales del área comunal no pueden ser utilizadas por los infantes

ni jóvenes como zona recreacional ni para uso de monopatines, patinetas, triciclos, ciclas, etc.

2. Jardines y Zonas Verdes y áreas peatonales:

- a. Está prohibida la práctica de actividades recreacionales en zonas comunes, incluyendo jardines, que impliquen la utilización de balones, pelotas, espadas, bates, etc., que puedan causar daños a la propiedad y a la persona, ya que están destinados para recreación pasiva.
- b. Está prohibida la utilización de patinetas, monopatines, bicicletas, etc. en zonas peatonales porque se pone en peligro la integridad de las personas que transitan por el sendero peatonal.
- c. Está prohibido botar basuras en las zonas verdes, como colillas de cigarrillos, papeles, o cualquier otro elemento que desmejore la presentación de dichas zonas.
- d. Está prohibido caminar y/o jugar sobre jardines y realizar actividades que dañen las zonas verdes.
- e. Está prohibida la circulación de las mascotas domesticas por las zonas Verdes y Jardines del Conjunto Residencial Navarra.
- f. Está prohibida la utilización de los jardines y jardineras para la realización de las necesidades fisiológicas, inclusive orina, por parte de las mascotas y animales domésticos. Los propietarios de las mascotas responderán por estas faltas.

3. Ascensores:

Los ascensores están destinados para el transporte de los residentes y usuarios del Conjunto. En la utilización de los ascensores, deben observarse unas normas mínimas de cortesía y respeto para con los demás, particularmente las siguientes:

- a. No está permitido retener los ascensores en los pisos.
- b. No está permitido marcar u oprimir varios botones a la vez.
- c. Para llamar al ascensor marque solo en la dirección a la cual se dirige.
- d. Está prohibido efectuar rayones, daños o roturas en su interior o exterior.
- e. No está permitido dejar abandonados carros de mercado dentro de los ascensores o en los vestíbulos.
- f. No está permitida la sobrecarga de los ascensores.
- g. No está permitido golpear los ascensores con los carros de mercado, ni utilizar los carros de mercado para impedir el cierre de las puertas.
- h. En caso de trasteo los ascensores solo podrán utilizarse con protector.
- i. Está prohibido terminantemente jugar en los ascensores.

4. Carros de Mercado:

Los carros de mercado están destinados para facilitar a los residentes del Conjunto, el traslado de sus mercados desde la zona de parqueo ubicadas en el sótano o la entrada peatonal del Conjunto, hasta sus respectivas viviendas. Por lo tanto, debemos tener en cuenta las siguientes normas al respecto:

- a. Los carros de mercado deberán permanecer siempre guardados en el espacio ubicado debajo de las escaleras de acceso a los respectivos interiores, que se encuentran en el sótano.
- b. Una vez utilizado el carro de mercado, el usuario está obligado a llevarlo y dejarlo inmediatamente en el sitio que ha sido destinado para guardarlo. Otras personas pueden necesitarlo. El usuario del carro de mercado deberá tener el mayor cuidado de no causar daños en los muebles e inmuebles del Conjunto

(paredes, puertas, vehículos, vidrios, ascensor, etc.)

- c. Los carros de mercado sólo podrán ser utilizados para el objetivo para el cual fueron elaborados, es decir, para el traslado del mercado familiar. Ellos no podrán soportar el peso de objetos pesados o elementos que pongan en riesgo su estructura y funcionamiento.
- d. Está prohibido abandonar los carros de mercado en las zonas comunes, en el ascensor o lugares distintos al espacio señalado para guardarlo.
- e. Si con ocasión de la utilización indebida de los carros del mercado, éste queda fuera de servicio, el causante deberá sustituirlo por otro de las mismas características y condiciones sin perjuicio de la multa señalada.

5. Sobre el uso de los depósitos:

El uso de los depósitos está sujeto a las siguientes reglas:

- a. Por razones de seguridad, no se permite arrendar los depósitos a personas que no habiten el Conjunto Residencial Navarra.
- b. Los depósitos no podrán ser utilizados para almacenar productos inflamables o químicos, toda vez que ponen en riesgo y peligro la copropiedad y sus habitantes.
- c. Los depósitos deberán permanecer debidamente cerrados, con llave y con las luces apagadas. Los propietarios o tenedores serán responsables de la seguridad de los mismos.

PARAGRAFO 1: Si se ocasiona algún daño a las zonas comunes o privadas, el valor del daño ocasionado se cobrará al responsable; si el daño es causado por menores, el pago lo efectuarán los padres o representante, independiente de la multa y demás medidas a que haya lugar.

PARAGRAFO 2: Para el funcionamiento, mantenimiento y uso en general del Gimnasio, se

debe seguir el procedimiento establecido para tal efecto por la Administración.

PARAGRAFO 3: La Administración es la responsable de hacer cumplir lo dispuesto en el presente artículo, incluyendo el hacer resarcir los posibles daños causados a los bienes privados y comunes y a las personas.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 19: Del Uso de los Parqueaderos: El uso de los parqueaderos debe estar sujeto a las siguientes reglas:

Parqueaderos de Residentes:

1. Es deber de la administración adelantar las gestiones pertinentes que garanticen que la base de datos vehicular se encuentre debidamente actualizada.
2. Es obligación de la Administración garantizar el correcto funcionamiento del sistema automático de ingreso y salida de los vehículos, así como también el mantenimiento adecuado de las vías de acceso y de circulación del Conjunto residencial.

3. Es obligación que cada propietario o tenedor registre su (s) vehículos automotor o moto ante la Administración.
4. Es obligatorio que todo propietario o residente del Conjunto, adquiera una tarjeta por cada vehículo o moto que posea, y debe emplearla para su ingreso y salida.
5. El vigilante no abrirá la puerta manualmente, a menos que la Administración le ordene lo contrario o en caso de extrema urgencia o en caso de mal funcionamiento del sistema automático de ingreso y salida de vehículos.
6. Para reposición por pérdida de la tarjeta el usuario deberá entregar en la oficina de Administración solicitud por escrito. La Administración cobrará el valor de reposición al momento de la solicitud de la misma. Al solicitarse una nueva tarjeta por reposición, la anterior se deshabilitará en el sistema.
7. En caso de cambio de vehículo, el propietario, o residente deberá informar con (3) días de anticipación a la Administración sobre dicha novedad. Esta procederá con los nuevos datos suministrados a solicitar una nueva tarjeta de control, en este evento se cobrará el valor de la expedición de tarjeta nueva.
8. Está prohibido utilizar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, bicicletas, cachivaches, etc. En tal evento, por parte de la administración se llama la atención al responsable para corregir, si no se atiende el requerimiento, dichos elementos se colocarán a disposición de los carros recolectores de basura, independientemente de la multa correspondiente.
9. Está prohibido utilizar los parqueaderos como lugares de juegos con patinetas, monopatinos, bicicletas, motocicletas,

balones, etc., o como sitio de reuniones o tertulias y mucho menos consumir cigarrillo, alcohol y demás sustancias que coloquen en riesgo la seguridad del conjunto residencial.

10. En ningún caso habrá preferencia para el uso de los parqueaderos de los visitantes, ni sitios destinados con exclusividad para determinados vehículos.
11. Está prohibido al propietario de vivienda o residente, utilizar el parqueadero de visitantes, de manera permanente, mientras el suyo propio lo tiene ocupado o arrendado.
12. Está prohibido utilizar un parqueadero, por un tercero de forma permanente, sin previo permiso escrito del propietario o residente ante la Administración.
13. Cuando un Copropietario de unidad privada da a título de arrendamiento su zona de parqueo, lo puede hacer sólo a residentes del Conjunto Residencial Navarra y está obligado a informar por escrito a la Administración, indicando el nombre del arrendatario y su identificación, el número de la placa y demás características relevantes del vehículo.
14. Se debe estacionar siempre entre las líneas demarcadas para el espacio de cada vehículo, evitando utilizar más de un espacio o invadiendo parcialmente los estacionamientos vecinos.
15. Está prohibido estacionar y/o parquear en las vías internas, ello obstruye el flujo vehicular e incomoda el normal ingreso y salida de los autos de los parqueaderos.
16. Está prohibido usar los parqueaderos para lavar autos y motos, o someterlos a reparaciones mecánicas. Esto porque además de producir desagrado y contaminación, representa riesgos para la seguridad.
17. Solo se podrán efectuar reparaciones urgentes, como el cambio de llanta o la carga de batería.
18. Queda prohibido mantener dentro del vehículo cualquier tipo de combustible, lubricante, ácidos, elementos químicos, o cualquier otro material, distinto al necesario para su normal funcionamiento y que pueda generar riesgo alguno para la integridad de los residentes, visitantes, bienes privados y comunes.
19. Está prohibido parquear buses, busetas, camiones y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada o con una altura superior a 2,20 Mts. (Art. 38 Reglamento de Propiedad Horizontal).
20. Podrán ingresar al conjunto residencial vehículos de servicio público, tipo Taxi, en los siguientes casos: personas de tercera edad, niñas, discapacitados, señoras en estado de embarazo o con niños de brazos, personas con problemas de salud demostrable, problemas de mal tiempo e ingreso de mercados, entre otros. En todo caso el ingreso y salida deberá ser controlado y registrado por la Vigilancia. (Acta de conciliación No. 25004 del 10 de diciembre del 2008 de la Personería de Bogotá).
21. Queda prohibido a todos los vehículos y motos que, durante su estadía y circulación dentro del Conjunto residencial, usen el pito, cornetas, alarmas o cualquier tipo de artefacto sonoro, especialmente en horas de la noche.
22. En ningún caso se permitirá el uso de los radios de los vehículos para hacer reuniones en los parqueaderos o zonas externas circundantes de la edificación.

23. Todos los vehículos deben transitar con las luces bajas encendidas, siguiendo la señalización indicada, a una velocidad máxima de 10Km/h; al acercarse a su parqueadero y durante la maniobra de estacionamiento, siempre en reversa, deberá encender las luces de parqueo.
24. Los accidentes que se generen sobre las personas, bienes comunes o privados serán asumidos en su totalidad por el infractor correspondiente, sin perjuicio de la multa a que haya lugar.
25. La Vigilancia deberá estar pendiente e informar de forma oportuna, la presencia de personas con comportamientos o actitudes sospechosas en los parqueaderos, que puedan vulnerar la seguridad de los residentes, bienes privados y comunes.
26. Queda expresamente prohibido el estacionamiento de motos, bicicletas o triciclos, en la rampa de circulación o zonas de maniobra, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso o locomoción.
27. Cuando un vehículo va a ser retirado del parqueadero por una persona diferente a su dueño o residente del apartamento correspondiente, el propietario deberá informar por escrito a la administración indicando el nombre, cedula fecha y hora en la cual será retirado el automotor, sin este requisito la vigilancia no permitirá su salida.
28. Por seguridad, los parqueaderos no deben ser marcados con el número del apartamento correspondiente, sin embargo, la administración llevara un registro y control tanto de los parqueaderos vehículos y usuarios de los estacionamientos privados y de visitantes.
29. Bajo ninguna circunstancia la administración, o la vigilancia aceptarán autorizaciones para

el retiro de vehículos por parte de terceros vía telefónica, fax o Internet.

30. Las bicicletas se deben ubicar en los bicicleteros instalados por los mismos propietarios en los muros de sus parqueaderos, sin ocupar áreas que no lindan con su estacionamiento. En todo caso los soportes y lugares a emplear, serán previamente autorizados por la Administración.

Parqueaderos de Visitantes:

El uso de los parqueaderos de visitantes debe estar sujeto a las siguientes reglas:

1. Sólo se permitirá el ingreso de vehículos de visitantes una vez sea autorizado por el propietario o residente del apartamento al cual se dirige, siempre y cuando se disponga del cupo correspondiente.
2. Una vez autorizado el ingreso por el copropietario o residente, el vigilante de turno le colocará un triangulo con el número del parqueadero asignado y se le entregará una ficha que deberá ser devuelta por el visitante al momento de retirar el vehículo. La vigilancia deberá registrar el nombre y numero de cédula del visitante, el número de placa y características del vehículo, el número del apartamento visitado, la fecha y hora de ingreso y salida del conjunto.
3. Todo vehículo que no sea registrado y no este identificado como visitante, no puede estacionar en los parqueaderos destinados para tal fin, en este caso se dará información a las autoridades de policía y transito correspondientes para que procedan con su retiro y traslado al sitio que estimen pertinente.
4. Cuando el visitante pierde la ficha asignada, éste o en su defecto, el residente o propietario del apartamento visitado, deberá

cancelar el valor de reposición antes de retirar el automotor de la zona de parqueo.

5. Los parqueaderos de visitantes son de paso y por ningún motivo serán utilizados por estos como parqueaderos permanentes, si esto ocurriera se aplicará la multa correspondiente. La Administración es la directa responsable por el estricto cumplimiento del procedimiento establecido en el presente numeral.
6. La Administración destinara del total de parqueadero de visitantes, dos, los cuales estarán disponibles para ser utilizados como parqueaderos adicionales, en el caso de que un propietario pueda recibir a un visitante ocasional.
7. En este caso el propietario o residente, deberá informar por escrito a la Administración, incluyendo el número de la placa del vehículo y la marca. El tiempo máximo de permanencia será de tres días. Como solo se permiten dos parqueaderos para este fin, su utilización estará sujeta a disponibilidad.
8. Los estacionamientos para minusválidos son de uso restringido y solamente podrán ser empleados temporalmente por los residentes que reúnan esta cualidad, o por ambulancias que en caso de emergencia deban ingresar al conjunto residencial.
Si por disponibilidad de los parqueaderos de visitantes se debe disponer de este tipo de estacionamientos, el visitante respectivo deberá estar atento a mover o retirar su vehículo cuando la vigilancia lo requiera para darle el uso originalmente establecido.
9. El Usuario de un salón comunal tendrá derecho a utilizar un máximo de dos parqueaderos de visitantes para sus invitados, esta medida se establece con el ánimo de respetar el derecho a la igualdad de los propietarios y residentes, en el uso y

disfrute de los bienes comunes de la copropiedad.

10. En ninguna circunstancia ningún órgano administrativo o la Vigilancia misma del Conjunto Residencial, podrá arrendar los parqueaderos de visitantes y de minusválidos, dado que su destinación busca el bienestar de la comunidad en general.
11. Es obligación de todos los residentes y propietarios informar de forma inmediata a la Administración y/o Vigilancia, sobre cualquier incumplimiento de los procedimientos establecidos en el presente artículo, así como también los comportamientos sospechosos al interior de los parqueaderos y conjunto residencial en general.
12. La Administración es responsable de la asignación y control de los parqueaderos de visitantes y discapacitados. Los vigilantes no están autorizados en ningún caso para disponer de los estacionamientos para una utilización diferente a la establecida en el presente manual.
13. Esta prohibido la permanencia de escoltas y conductores con sus vehículos, en la zona de circulación de los parqueaderos.

PARAGRAFO 1: Se recomienda el estacionamiento en reversa de los vehículos, tanto en los parqueaderos privados como de visitantes, lo cual sirve para aminorar el riesgo de accidente a la salida o en caso de una evacuación de emergencia.

PARAGRAFO 2: La ficha de acceso por ningún motivo debe quedar dentro del automóvil, es responsabilidad única y exclusiva de su propietario. Se recomienda dejar los vehículos con la seguridad necesaria.

PARAGRAFO 3: La Administración es la responsable de hacer cumplir lo dispuesto en el presente artículo, incluyendo el hacer resarcir los

posibles daños causados a los bienes privados y comunes y a las personas.

La administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 20: De Ornato y Contaminación Visual. La estética y belleza de nuestro Conjunto Residencial Navarra no sólo dan satisfacción a los propietarios y a los visitantes, sino que además valoriza nuestras propiedades. La proliferación de avisos, tapetes, alfombras y variadas prendas de vestir con sus distintos coloridos, los zapatos, cobijas, objetos, etc., que cuelgan en las ventanas y terrazas; degradan y empobrecen el ambiente y perturban el transcurrir de la vida cotidiana. Cualquier persona no podría contemplar y admirar la construcción arquitectónica sino lo antiestético. Por lo tanto, debemos tener en cuenta las siguientes normas al respecto:

1. Proteger y exaltar las calidades urbanísticas del Conjunto Residencial Navarra en los cuales no se debe colocar ningún tipo aviso o de propaganda externa.
2. Está prohibido colgar ropas, tapetes, colchones, zapatos, tenis, traperos, cobijas, alfombras, trapos y demás elementos, objetos y materiales de uso individual, en las

ventanas, puertas, terrazas y demás sitios no destinados para ello.

3. Está prohibido utilizar las terrazas como sitios de depósito y almacenamiento de todo tipo de elementos, que atenten contra la estética, belleza y seguridad del Conjunto Residencial.
4. Se prohíbe fijar avisos, carteles o similares en las ventanas, puertas.
5. Está prohibido escribir grafitis, pegar avisos, manchar o rayar las paredes de los interiores, de los ascensores y del conjunto en general.
6. Toda comunicación, aviso o cartel, deberá colocarse únicamente en las carteleras destinadas para ello, previa autorización de la administración.
7. Esta prohibido tener cortinas en mal estado o rotas, así como también mal instaladas.
8. Solo esta permitido colocar avisos de venta o arrendamiento del inmueble.
9. Comunicar de inmediato a la administración cualquier practica contraria a los comportamientos descritos en este artículo.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**,

independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 21: De la Contaminación por Ruido. Con el ánimo de dar cumplimiento a la Resolución 627 del 2006 del Ministerio de Medio Ambiente, al Código de Policía de Bogotá y normas concordantes como:

1. El artículo 79 de la Constitución Política establece que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano.
2. El artículo 95 de la Constitución Política dispone que son deberes de los ciudadanos, entre otros, respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios, obrar conforme al principio de solidaridad social ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas y velar por la conservación de un ambiente sano.
3. El artículo 16 de la Constitución Política, el cual dispone que todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad, sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico.

En mérito de lo expuesto y en procura de garantizar la salud, tranquilidad y calidad de vida de los residentes del Conjunto Residencial Navarra, se debe observar los siguientes comportamientos:

1. No está permitido dentro de las unidades privadas realizar actividades que no sean propias del uso habitual y residencial legalmente permitido por las normas urbanísticas, el Régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento del Conjunto Residencial Navarra y el presente Manual de Convivencia. En consecuencia, no es

permitido instalar y utilizar dentro de dichas unidades, maquinas y/o elementos de tipo industrial o micro empresarial, ni ejercer actividades de índole deportivas y/o recreativas que produzcan ruidos molestos.

2. En ningún caso las emisiones de ruido podrán sobrepasar los 65 Db permisibles en el día y 55 Db en la noche. “Se asemeja al ruido normal producido en una casa, por el uso de electrodomésticos, el paso de vehículos, y conversaciones en tono normal, si ya es incomodo al oído, el nivel puede estar superando lo permitido”. (Resolución 627 del 2006 del Ministerio de Medio Ambiente).
3. Está prohibido colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido, televisores, electrodomésticos o similares que perturben la tranquilidad y el sueño de los residentes del Conjunto especialmente en horas de la noche o la madrugada.
4. Los residentes, arrendatarios o propietarios que tienen pisos de materiales duros o pisos de madera en su vivienda y no cuentan con un aislamiento acústico adecuado, están obligados a controlar la emisión de ruidos por adecuaciones o reparaciones, taconeos, golpes, caída de objetos, desplazamiento de muebles, etc. Lo anterior causa molestias, perturba la tranquilidad y en horas de la noche, altera el descanso y sueño de los residentes. Se recomienda instalar, alfombras, caminos de tapete o similares, que mitiguen el impacto del ruido hacia los vecinos.
5. Al realizar reuniones o compartir con familiares y amigos en su residencia, se debe conservar un nivel bajo o moderado en el volumen de los equipos de sonido y televisores y mantener un tono normal en las conversaciones, en caso de que se presenten quejas, la vigilancia realizará el llamado de atención respectivo, e invitará al

- residente a rectificar de forma inmediata su comportamiento y de ser necesario llamará a las autoridades competentes; en todo caso la vigilancia realizará la anotación del incidente en el libro de registro o minuta, sin perjuicio de la imposición de la multa respectiva y de las acciones policivas y legales a que tienen derecho los afectados.
6. Está prohibido realizar fiestas, al interior de los apartamentos, el ingreso de orquestas, papayeras, conjuntos y similares para amenizar reuniones. Ello genera molestias, altera el sueño y descanso de los vecinos y residentes.
 7. Está prohibido realizar o permitir a sus tenedores a cualquier título y visitantes que realicen fiestas ruidosas en sus apartamentos, inclusive en las terrazas, especialmente en horas de la noche y a las primeras horas de la mañana, o durante el día cuando sea dominical o festivo.
 8. Está prohibido escuchar música a alto volumen y realizar reuniones en los parqueaderos del conjunto residencial.
 9. Las alarmas de los vehículos deberán mantenerse en buen estado y en caso de que se activen accidentalmente, el dueño del vehículo está obligado a suspender el ruido inmediatamente hasta que se corrija la anomalía.
 10. Se recomienda a los adultos instruir adecuadamente a los niños para que jueguen en los parques infantiles y zonas indicadas para su recreación, evitando gritos en las zonas comunes, los cuales ocasionan molestias a los residentes en su tiempo de descanso, especialmente a recién nacidos, bebés, niños, adultos mayores y demás personas que requieren tranquilidad por algún tipo de enfermedad física o psicológica.
 11. Está prohibido ingresar serenatas a los apartamentos después de las 12 a.m. y las mismas no podrán exceder un tiempo máximo de 45 minutos, la hora máxima de salida será a la 1 a.m. Si después de la 1 a.m., la serenata no ha terminado, el vigilante rondero estará autorizado a llamar a la policía para que cese el ruido. En ninguna circunstancia la vigilancia permitirá el ingreso de serenatas fuera del horario aquí establecido.
 12. Se debe mantener los motores de los vehículos y motos en niveles admisibles de ruido y utilizar el pito sólo en caso de riesgo de accidentalidad.
 13. Someter el ejercicio de arte y hobbies a los niveles de ruido admisible, según los horarios y condiciones establecidas en el presente manual, resoluciones y demás normas concordantes.

PARAGRAFO 1: En este manual se establecen las horas de la noche entre las nueve de la noche (9:00 p.m.) y seis de la mañana (6:00 a.m.) del día siguiente, periodo dentro del cual es un deber de los residentes mantener un respetuoso silencio, para procurar el descanso propio y el de la comunidad en general.

PARAGRAFO 2: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se

deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes

ARTÍCULO 22: Comportamientos que favorecen la salud de las personas, la conservación y protección del aire.

El humo de cigarrillo contiene alrededor de 4.000 compuestos tóxicos de los cuales 60 son cancerígenos en humanos entre ellos el cadmio, los bencenos, amoníaco, benzopireno, cianuro de hidrógeno, restos de plomo y arsénico. Conforme a los estudios realizados, es indudable que el hábito de fumar perjudica seriamente la salud, no solo de quienes lo realizan, sino de los no fumadores expuestos al humo ambiental del tabaco.

Las directrices de la segunda conferencia de las partes en el convenio marco de la OMS para el control del tabaco, concluyen, que no existe un nivel inocuo de exposición al humo de tabaco y que se ha demostrado que el uso de sistemas de ventilación o de filtración de aire, o la separación de zonas de fumadores y no fumadores dentro del mismo ambiente, no protege a los no fumadores del daño y expone a un riesgo ocupacional adicional a los trabajadores.

En merito de lo expuesto y de conformidad con los siguientes artículos:

1. Artículo 1º de la Constitución Política, Colombia es un Estado social de derecho fundado en la solidaridad de las personas que lo integran y en la prevalencia del interés general, por tanto, ni los fumadores, ni los empleadores tienen derecho de afectar la salud de los no fumadores.
2. El artículo 2º de la Constitución Política, las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra,

bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares;

3. El artículo 79 de la Constitución Política establece que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano;
4. El artículo 95 de la Constitución Política dispone que son deberes de los ciudadanos, entre otros, respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios, obrar conforme al principio de solidaridad social ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas y velar por la conservación de un ambiente sano;
5. El artículo 20, numeral 3, de la Ley 1098 de 2006, "por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia", dispone que los niños, niñas y adolescentes deben ser protegidos contra "El consumo de tabaco, sustancias psicoactivas, estupefacientes o alcohólicas y la utilización, el reclutamiento o la oferta de menores en actividades de promoción, producción, recolección, tráfico, distribución y comercialización".
6. El artículo 16 de la Constitución Política que dice que todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad, sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico

De tal manera, que respirar un aire sano y puro es justa aspiración y derecho de todas las personas y los seres vivos, pero para ello es preciso combatir las causas de su contaminación, en tal sentido jóvenes, niños, adultos y adultos mayores deben contribuir, exigir y comprometerse con la protección y mejoramiento de calidad del aire, mediante la observancia, entre otros, de los siguientes comportamientos, que favorecen la salud:

1. Es deber de los residentes someterse a las recomendaciones, medidas e indicaciones de salubridad, dadas por las autoridades competentes.
2. Las personas que padecen enfermedad que requiera atención especial, se les recomienda portar información que permita brindarles apoyo adecuado, para informar inmediatamente al adulto responsable, o en su defecto, remitirlas a la entidad que deba asumir su cuidado.
3. Avisar a la Administración sobre la existencia de personas afectadas por enfermedad que ponga en peligro a la comunidad.
4. Están prohibidos los comportamientos que atenten contra la moral, buenas costumbres y normal uso de los bienes de la copropiedad, como realizar necesidades fisiológicas, en materas, los ascensores, zonas verdes y demás áreas comunes del conjunto residencial.
5. Revisar y mantener sincronizados y en buen estado los motores de los vehículos y motos que circulan el sótano o parqueaderos y conservarlos en condiciones de funcionamiento de tal manera que no implique riesgos para las personas ni para el ambiente.
6. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión provenientes de materiales de construcción, desechos e insecticidas.
7. Esta prohibido fumar en áreas interiores o cerradas, Resolución 1956 de mayo 30 del 2008 del Ministerio de Protección Social, para tal efecto se deben considerar las siguientes definiciones:
 - a. **Área Interior o Cerrada:** "Todo espacio cubierto por un techo o cerrado entre una o mas paredes o muros, independientemente del material utilizado para el techo, las paredes o los muros y de que la estructura sea permanente o temporal".
 - b. **Humo de tabaco ajeno o humo de tabaco ambiental:** "El humo que se desprende del extremo ardiente de un cigarrillo o de otros productos de tabaco generalmente en combinación con el humo exhalado por el fumador".
 - c. **Fumar:** "El hecho de estar en posición de control de un producto de tabaco encendido independientemente de que el humo se este inhalando o exhalando en forma activa".
8. Está permitido fumar dentro de las unidades privadas, siempre y cuando de acuerdo con la Ley no se perturbe o altere el bienestar de los vecinos.
9. Está prohibido emitir o permitir que olores molestos, como el humo del tabaco, el humo del cigarrillo u otras sustancias molestas y contaminantes, impregnen los apartamentos vecinos y zonas comunes del conjunto residencial.
10. Está prohibido fumar en todo espacio cubierto por un techo, o cerrado entre una o más paredes o muros, como, por ejemplo: escaleras del edificio, puntos fijos, sótanos, recepción, ascensores, carpas, salones comunales, o a través de las ventanas de las cocinas y zonas de ropas, entre otros.
11. Está prohibido fumar cigarrillos, tabaco u otras sustancias molestas, en presencia de menores de edad, en las zonas comunes, incluyendo parques infantiles, acatando de esta forma la obligación que tiene la sociedad de proteger no solamente la salud de sus niños y adolescentes de los efectos nocivos del cigarrillo, sino que busca no inducirlos, mediante el ejemplo, a que se familiaricen con el habito de fumar.

12. Los residentes están en la obligación de dar aviso a la Vigilancia y/o Administración del Conjunto, quienes realizarán el llamado de atención al infractor invitándolo, a cesar su comportamiento de forma inmediata.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 23: De la Contaminación por Residuos Sólidos o Líquidos y el Manejo de Basuras. El manejo y disposición adecuada de los residuos sólidos y líquidos deteriora y afecta la salud humana y la calidad ambiental y paisajística del Conjunto Residencial Navarra.

Nota: Se incorpora a este articulado la resolución 2184 del 26 de diciembre del 2019 por la cual se modifica la resolución 668 del 2016 sobre el uso racional de las bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones emanadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en concordancia con la Resolución 1344 del 24 de diciembre del 2020, por medio de la cual se adiciona un párrafo al artículo 4 de la Resolución 2184 del 2019 emitida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

El manejo y disposición adecuada de los residuos sólidos y líquidos deteriora y afecta la salud humana y la calidad ambiental y paisajística del Conjunto Residencial Navarra.

Para efectos del presente reglamento, se entiende por basura todo residuo, desperdicio, desecho, ceniza, colillas o similar, líquido, sólido o semisólido, putrescible o no putrescible y que para su manejo adecuado se recomienda seguir entre otros los siguientes comportamientos:

Es deber de los residentes clasificar las basuras dentro de sus apartamentos y utilizar los recipientes y bolsas adecuadas de materiales resistentes, para la recolección y entrega de los residuos sólidos, de acuerdo con su naturaleza.

Es deber de los residentes no arrojar residuos sólidos o verter residuos líquidos, cualquiera que sea su naturaleza, en las zonas comunes o por las ventanas o en predio ajeno.

Es obligación de los residentes que las bolsas de la basura se lleven debidamente cerradas y no deben arrojar, regar o escurrir líquidos o materiales que contaminen y dejen malos olores en el trayecto hacia el cuarto de basuras, único lugar dispuesto para tal fin. En caso de que la bolsa se rompa y ocurra algún tipo de incidente, se debe resarcir el daño inmediatamente, para no incurrir en la multa respectiva.

Es deber de los residentes depositar las bolsas de las basuras dentro de las canecas ubicadas en los cuartos destinados para tal fin; si ocurriese algún tipo de anomalía el causante deberá resarcir el daño inmediatamente para no incurrir en la multa respectiva.

Está prohibido transportar indebidamente las bolsas de basura porque escurren a su paso y no es permitido que se arrojen descontroladamente en los cuartos de basura incrustándolas en las tuberías que atraviesan. Para ello se colocan las canecas correspondientes que deben ser utilizadas correctamente.

Las papeleras o cestas dispuestas en las zonas comunes son únicamente para depositar envolturas, papeles, bolsas u objetos pequeños, que no se descomponen fácilmente. En ellas no se dejarán bolsas, basuras o desechos de las viviendas.

Cuando se realicen reuniones en los salones comunales es deber del Usuario responsable disponer de un sistema de almacenamiento temporal de los residuos sólidos que allí se generen

Se prohíbe la disposición, almacenamiento u abandono de tierra, escombros o cualquier otro residuo de obra en construcción en las instalaciones del conjunto residencial, que pueda esparcirse por el viento; es responsabilidad del residente respectivo adelantar las gestiones del caso para retirar este tipo de material de forma inmediata de las instalaciones del conjunto residencial.

PARAGRAFO 1: Es conveniente asegurarse que los desechos sólidos queden depositados correctamente en el cuarto de basuras cuando son llevados por menores de edad, dentro de las canecas si es posible, de lo cual se harán responsables los padres o tutores del menor.

PARAGRAFO 2: Se debe reciclar los residuos sólidos en los hogares implementando el nuevo código de separación de residuos sólidos en la fuente en concordancia con el artículo 4 de la Resolución 2184 del 2019 en el marco de los programas de aprovechamiento de residuos del servicio público de aseo con fecha límite de implementación hasta julio del 2022, según resolución 1344 del 2020,

PARAGRAFO 2.2 Nuevo código de colores separación de residuos sólidos Bolsa Blanca:

En ella se depositará los residuos denominados Aprovechables o que se les puede dar un nuevo uso o reciclaje, tales como el Plástico, metales, Vidrio, cartón, papel, entre muchos otros

Bolsa negra:

Se utilizará para depositar los residuos No Aprovechables o que por su grado de contaminación dificulta su transformación en nuevos materiales, tales como el Papel higiénico, papeles y cartón contaminados con comida, servilletas usadas, papeles metalizados, entre otros.

Bolsa Verde:

Se depositará en ella Residuos Orgánicos Aprovechables que pueden ser utilizados en proceso como por ejemplo el compostaje, entre los que podemos depositar allí están los desechos agrícolas, restos de comida, entre otros.

Este código de Colores aplica a nivel nacional lo que permite una estandarización en la separación de residuos, mitigando el impacto ambiental, promoviendo grupos de trabajo en proyectos ambientales, y un mejor aprovechamiento de los residuos sólidos para la generación de nuevos productos.

PARAGRAFO 3: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTÍCULO 24: Sobre las Mejoras y Reparaciones de los Inmuebles de Uso Privado:

Quienes adelanten obras de mejora o reparación, deberá acatar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán implementar las acciones necesarias para mitigar el impacto sobre la tranquilidad y seguridad propia y de los demás residentes.

Se debe observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las adecuaciones o reparaciones de los apartamentos:

1. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas interiores o exteriores.
2. Esta prohibida la ejecución de construcciones, cerramientos, instalación de cubiertas y/o carpas en las terrazas que forman parte del conjunto residencial. (Art 33 del reglamento de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Navarra).
3. Reparar de forma inmediata las averías o daños de la vivienda que pongan en peligro, molesten o perjudiquen los bienes privados y comunes.
4. Destinar un lugar al interior de la vivienda para guardar los materiales de construcción, escombros o residuos y no ocupar con ellos las zonas comunes.
5. El propietario se encargará de los desechos de obra y en ningún caso se permitirá que sean arrojados en el cuarto de basuras ni en áreas comunes.
6. Tanto la cimentación de los interiores, como las placas de entrepiso, muros medianeros, fachadas, cubiertas y columnas son Bienes de uso y servicio común y de carácter esencial de la unidad. Por tanto, queda prohibido demolerse, aunque se encuentren en unidad privada, ya que atentaran contra la solidez de la construcción. Así como tampoco es permitido variar la fachada externa, volumetría o altura del edificio o interior asignado. (Artículo 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal).
7. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, incluidas las ventanas, tienen la calidad de bienes de uso y servicio común, y son de carácter **esencial**. Por tanto, queda está prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño o color, así como también modificar fachadas. (Artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal).
8. Siendo bienes comunes, las terrazas del Edificio, en primer piso y sobre la cubierta, han sido asignadas para el Uso Exclusivo de las Unidades Privadas colindantes. En compensación por su uso, el titular de la unidad privada queda obligada a dar mantenimiento y cuidado al interior del área, ya sea directamente o conforme a las directrices que emane la Administración del Conjunto Residencial. Por consiguiente, queda absolutamente prohibido cerrar o cubrir estos espacios con cualquier tipo de material, toda vez que se debe conservar y respetar el diseño original. (Artículo 11, literal C del Reglamento de Propiedad Horizontal).
9. El propietario que vaya a adelantar mejoras o reparaciones a su inmueble deberá informar por escrito a la Administración indicando la fecha estimada de inicio y los nombres e identificación de las personas contratadas para tal fin.
10. Los maestros y obreros contratados se deberán presentar ante la Vigilancia quienes seguirán el procedimiento establecido para tal fin, la responsabilidad de los mismos recaerá sobre el propietario de la vivienda.

11. Todo material, herramienta o equipo que ingrese al Conjunto debe ser registrado en la portería.
12. El horario de trabajo será de siete de la mañana (8:00 a.m.) a cinco de la tarde (5:00 p. m.) de lunes a viernes y los sábados de ocho de la mañana (8:00 a. m.) a una de la tarde (1 p. m.).
13. Ningún propietario o habitante podrá realizar trabajos en las viviendas en horas nocturnas o fines de semana que generen ruidos o molestias.
14. No debe haber personal de obra fuera del área designada para trabajar.
15. Está prohibido vaciar sobrantes de construcción por los desagües del lavaplatos, lavamanos, lavaderos, sifones, ventanas; en todos los casos el propietario responderá por los daños causados a los vecinos.

PARAGRAFO 1: Cada propietario de una Unidad Privada, podrá servirse a su arbitrio de los Bienes de uso y servicio común, siempre y cuando los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los propietarios de dominio particular estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta de la leve culpa por los perjuicios que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

PARAGRAFO 2: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de

alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes.

ARTICULO 25: Sobre la Tenencia de Mascotas:

Nota: Se incorpora a este articulado lo establecido en el Nuevo Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, ley 1801 del 2016 que se encargó de reglamentar la tenencia de mascotas en sus artículos 117, 124, 126, 127, 128, 129 y 134, en concordancia con el artículo 117 de la ley 2054 del 2020.

Se debe observar los siguientes comportamientos que favorecen la tenencia de mascotas en el Conjunto Residencial Navarra, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio ejemplar canino (Ley 1801 del 2016).

Es deber del residente correspondiente asegurar que la tenencia y alojamiento de ejemplares caninos en las viviendas garanticen que, en el aspecto higiénico, sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.

Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman,

Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine (artículo 126 de la ley 1801 del 2016)

El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios peatonales, zonas comunes, parques infantiles y al medio natural en general.

Exigir póliza de responsabilidad civil extracontractual por los posibles daños que genere el animal en concordancia con el artículo 127 de la ley 1801 del 2016.

Podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos a solicitud de cualquiera de los propietarios y por decisión calificada de tres cuartas partes de la asamblea de copropietarios. (Artículo 129 de la ley 1801 del 2016)

Está prohibido impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que como guías acompañen a su propietario o tenedor en las zonas comunales del conjunto residencial (Artículo 124 de la ley 1801 del 2016).

Está permitida la circulación de las mascotas domésticas, por las zonas comunales del conjunto residencial, se deberán guardar las medidas de seguridad apropiadas y en el caso de los ejemplares caninos peligrosos llevarán bozal, correa, collar o arnés y el correspondiente permiso, en todo caso, las mascotas domésticas, deberán estar acompañados por su dueño o adulto responsable, de conformidad con el Artículo 117 de la ley 2054 del 2020.

Está prohibido que los animales domésticos realicen sus necesidades fisiológicas incluyendo

orina, en las zonas comunes, los ascensores, parques infantiles, jardines, sótano de parqueaderos y zonas verdes del conjunto residencial, entre otros, según Artículo 124 de la ley 1801 del 2016 del Nuevo Código Nacional de Policía. Los propietarios de las mascotas responderán por estas faltas.

En caso de que accidentalmente se infrinja el comportamiento establecido en el numeral 8, el propietario o tenedor de la mascota deberá recoger directa e inmediatamente, los excrementos, así como también, lavar con agua, cepillo y jabón los residuos de orina depositados por su mascota, caso en el cual tendrá derecho a un descuento del 50% sobre la multa correspondiente.

Está prohibido dejar sin cuidandero las mascotas en los apartamentos o zonas privadas de los propietarios; esto perturba la tranquilidad y descanso de los residentes y contraviene los lineamientos de la sociedad protectora de animales, para tal efecto existen guarderías especializadas que prestan el servicio adecuado. El residente afectado podrá hacer uso de las acciones policivas y legales a las que tiene derecho, sin perjuicio de la multa respectiva.

Es deber de los propietarios de mascotas acreditar semestralmente ante la Administración del Conjunto Residencial, el carnet de vacunas de su animal, expedido por la autoridad competente y actualizarlo en las fechas que corresponden. La Administración es la responsable de efectuar semestralmente el censo respectivo para garantizar el presente requerimiento. (en concordancia con el Artículo 128 de la ley 1801 del 2016)

Es deber del propietario o residente respectivo, registrar ante la administración todos y cada uno de los animales existentes en su apartamento, indicando unidad privada, raza y carne de vacunación actualizado, y permiso expedido por la alcaldía local de Teusaquillo en el caso de caninos potencialmente peligrosos, para facilitar

que la administración pueda llevar un control mediante un censo anual actualizado de todas las mascotas del conjunto.

Aquellos residentes del conjunto Navarra, que posean ejemplares potencialmente peligrosos según las categorías señalada en el numeral 2 del presente artículo, deben registrar estos caninos en la alcaldía local de Teusaquillo, para obtener el respectivo permiso, de acuerdo con el artículo 128 de la ley 1801 del 2016.

En este registro debe constar:

Nombre del ejemplar canino

Identificación y lugar de ubicación del propietario (torre, apto)

Descripción que contemple las características fenotipos del ejemplar que hagan posible su identificación.

El lugar habitual de residencia del animal con la especificación si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica, Para proceder a dicho registro en la alcaldía local el propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual, que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, bienes o demás animales, así como el registro de vacunas del ejemplar y certificado de sanidad vigente expedido por la secretaria Distrital de salud de Bogotá,

Este registro es obligatorio renovarlo anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.

En este registro se anotarán las multas o medidas correctivas que tengan lugar y los incidentes de ataque en que se involucre al animal,

Una vez registrado el ejemplar, la alcaldía de Teusaquillo expedirá el respectivo permiso para ser poseedor del canino.

Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por la Administración del conjunto y/o la autoridad policía respectiva.

Los animales domésticos son responsabilidad exclusiva de sus propietario o tenedores, quienes deben reconocer los gastos o indemnizaciones que se originen de los daños o lesiones que puedan llegar a causar, a los residentes o visitantes del conjunto residencial, sin perjuicio de la multa a que haya lugar.

PARAGRAFO: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario, el pago de la multa no exime al infractor de resarcir el daño causado a personas, bienes privados y comunes

ARTÍCULO 26: De la obligación con los pagos de las Cuentas de Cobro expedidas por la Administración. Se entiende por cuenta de cobro el documento generado por la Administración que incluye las siguientes expensas comunes, entre otras: las cuotas de administración, las multas, las cuotas extraordinarias aprobadas por la Asamblea General de Propietarios e intereses de mora por cualquier concepto.

Es deber del propietario o tenedor cumplir los siguientes comportamientos y tener especial cuidado con los siguientes aspectos:

1. Los pagos deben efectuarse en las entidades bancarias señaladas por la Administración.

2. El pago establecido por los diferentes conceptos relacionados en la cuenta de cobro tendrá un descuento del 10%, por pronto pago, si son cancelados dentro de los primeros quince (15) días calendario del mes correspondiente.
3. Todo pago relacionado en la cuenta de cobro, realizado posterior al día quince (15) de cada mes, no tendrá derecho al citado descuento del 10%, por pronto pago.
4. Todo pago relacionado en la cuenta de cobro, realizado posteriormente al día treinta (30) de cada mes, causará los respectivos intereses de mora.
5. Es deber cancelar el total del monto establecido en la cuenta de cobro. De no consignarse la totalidad de valor facturado, el faltante generará saldo en mora, dando lugar a su cobro, más los intereses causados, los cuales se incluirán en la siguiente cuenta con la respectiva multa.
6. La mora en el pago de dos (2) o más cuentas de cobro, dará motivo para adelantar el cobro por Vía Jurídica; es responsabilidad de la Administración llevar a cabo de principio a fin el proceso correspondiente, sin que medie autorización alguna y cuyos costos serán asumidos en su totalidad por el propietario o tenedor correspondiente, sin perjuicio de la multa correspondiente.
7. Quién no se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la Administración del conjunto, será acreedor de las sanciones a que haya lugar, como, por ejemplo: restricción en el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, salones comunales, gimnasio, clausura de los casilleros de correspondencia y publicación en el listado de morosos.

PARAGRAFO 1: El interés de mora se aplicará de acuerdo con el máximo interés bancario

vigente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

PARAGRAFO 2: La Administración es la responsable de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

La Administración responderá solidariamente por el perjuicio causado a la copropiedad, como consecuencia de negligencia u omisión en el cumplimiento de estos deberes.

MEDIDA CORRECTIVA: La inobservancia de los anteriores comportamientos e incumplimiento de alguno de los numerales contemplados en el presente artículo, será sancionado con multa equivalente al **valor de una (1) cuota de administración mensual vigente**, independientemente de las acciones que se deban tomar por parte de las autoridades competentes en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 27: Los residentes no podrán contratar y/o solicitar favores personales a los empleados a cargo de la Administración del Conjunto Residencial Navarra para realizar labores al interior de la vivienda o zonas comunes, en la jornada de trabajo.

ARTÍCULO 28: Los vigilantes de portería deben requisar todos los paquetes, maletas o bolsas que porten tanto los empleados al servicio de las viviendas, como los obreros o personal que se encuentre trabajando ocasionalmente en el Conjunto.

ARTÍCULO 29: Está prohibido a los propietarios, arrendatarios o residentes utilizar el citófono de la portería para comunicarse con su apartamento u otros apartamentos.

ARTÍCULO 30: El presente manual de convivencia rige y será aplicable a todo propietario, arrendatario o tenedor del inmueble, sin ningún tipo de discriminación, por aspectos religiosos, étnicos, políticos, culturales o de

género, de acuerdo con los principios de la Constitución Colombiana.

ARTÍCULO 31: El presente Manual de Convivencia únicamente podrá ser reformado o modificado, por la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 32: Vigencia. El presente Manual de Convivencia fue analizado, debatido y aprobado por la Asamblea General de Propietarios en sesión extraordinaria del día 22 de agosto del 2009, fecha desde la cual tiene validez y vigencia.

NORMAS VARIAS

1. La Administración deberá hacer cumplir las tarifas que establezca la Super Intendencia de Vigilancia por prestación de los servicios (8.6 SMLV tarifas de la Superintendencia de Vigilancia).
2. Sera responsabilidad del propietario de las compañías que presten los servicios de vigilancia, aseo, jardinería y administración entregar mensualmente la planilla única de pago donde estén incluidos todos los funcionarios o empleados que presten servicios al Conjunto Residencial Navarra I y II Etapas. Dicho documento será requisito básico para autorizar el pago de servicios que se haya causado.

Cualquier irregularidad de lo anterior será motivo suficiente para dar por terminado el contrato respectivo y la Administración deberá poner en conocimiento de los órganos de control las anomalías detectadas.

En caso de que la Administración no de conocimiento, no ponga de manifiesto, no realice dicho denuncia será responsable de las multas y sanciones por la figura de la solidaridad.