



**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT. 830.010.367-1**

**TABLA DE CONTENIDO**

***Contenido***

PRESENTACIÓN .....	3
CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES.....	4
CAPITULO 2. NORMAS DE CONVIVENCIA.....	6
CAPITULO 3. DE LA SALUBRIDAD.....	10
CAPITULO 4. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.....	12
CAPITULO 5. BIENES COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO .....	19
CAPITULO 6. ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS.....	26
CAPITULO 7. REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTONICAS Y ESTETICAS .....	27
CAPITULO 8. USO DE AREAS COMUNES SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACIÓN .....	30
CAPITULO 9. TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS.....	32
CAPITULO 10. SEGURIDAD .....	33
CAPITULO 11. COMITÉ DE CONVIVENCIA .....	37
CAPITULO 12. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO .....	39
CAPITULO 13. APROBACIÓN Y VIGENCIA .....	41



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

### PRESENTACIÓN

*“La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes el cumplimiento de normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Para lograr una buena convivencia es fundamental el respeto y la tolerancia entre las personas.”*

El presente Manual de Convivencia es un documento al servicio de la comunidad del Conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, donde se puntualiza las actuaciones y procedimientos que debemos observar los residentes (propietarios, arrendatarios, visitantes y/o futuros adquirientes a cualquier título) que permite regular los derechos, deberes y obligaciones de los propietarios, arrendatarios, visitantes y trabajadores o empleados.

Creado con el objetivo de proteger la seguridad y calidad de vida, alcanzar un goce tranquilo de bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio, en busca de lograr una convivencia sana y pacífica sin que nadie ejerza ninguna acción que perturbe la tranquilidad o el uso de los bienes de la Copropiedad, por tal motivo, este Manual es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, personal de servicio y todos aquellos que a cualquier título usen o disfruten de los bienes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, por lo tanto deben conocer su contenido.

A la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social, este Manual es la herramienta para propender por una mejor calidad de vida de todos los residentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, en un entorno seguro, tranquilo, cordial, armonioso y solidario, que redunde en una sana convivencia, en el entendido de que las acciones de cada uno afectan a los demás y que nuestra conducta debe contribuir al fortalecimiento de las relaciones de la buena comunicación y del buen trato en general.

El Manual de Convivencia estará a disposición de todos los Copropietarios(as) en la Administración de cada componente. De esta manera, todos podrán conocer su contenido en detalle y tener claridad sobre el mismo.

Atentamente,

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

### CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES

**Artículo 1. Fundamento Legal:** Las normas de convivencia están contenidas en la Constitución Política, leyes, decretos, Código Nacional de Policía y Convivencia, circulares y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y en especial, las contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rigen para el Conjunto Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal y sus componentes<sup>1</sup>.

Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal es un conjunto de uso mixto, puesto que los bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, construido por etapas de las que actualmente se encuentran seis (6) Componentes que conforman la propiedad horizontal, distribuidos de la siguiente manera:

COMPONENTE Y/O MANZANA	ÁREA M <sup>2</sup>	FOLIO MATRICULA	FRANJA PRIVADA DE USO PÚBLICO	CONEXIONES DE PRIMER NIVEL <sup>2</sup>	DECLARACIONES	ESCRITURAS
MANZANA UNO	5.232,31	50C-1347248		MANZANA 1-2		Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002.
MANZANA DOS	5.822,34	50C-1347249	428,60 M <sup>2</sup>	MANZANA 1-2		Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002.
MANZANA TRES	5.541,51	50C-1414259		MANZANA 3-4		Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017.
MANZANA CUATRO	5.730,61	50C-1414260	677,25 M <sup>2</sup>	MANZANA 3-4		Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.
CAVAS	196,97	50C-1347251			Inmueble de interés cultural, categoría de conservación	Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002.

<sup>1</sup> Ley 57/ 1887 Código Civil Colombiano. Ley 675/2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal . Ley 1801/2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008. Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>2</sup> Los citados componentes pese a ser estructuralmente independientes comparten entre sí la conexión en el primer nivel de estacionamiento a través de los Box Couverts, como elementos de relación entre las Manzanas 1-2 y 3-4, descritos en los planos urbanísticos 517/4-10 y 517/4-11 entre los mojones 113, 112, 120, 119, 113 y, de otra parte, 93, 92', 107, 106, 93, para un área total de 1.105,85 M<sup>2</sup>. La Manzana Uno y el Edificio Cavas comparten linderos de los mojones 100, 97 y 96 tal como consta en los planos urbanísticos 517/4-10 y 517/4-11. - Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

					integral, Decreto 606 del 26 de julio de 2001.	
FALCAS	182,056	50C-1347252			Inmueble de interés cultural, categoría de conservación integral, Decreto 606 del 26 de julio de 2001.	Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002.

El conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, cuenta con espacios o zonas comunes a todos sus componentes a saber:

1. OFICINA DE ADMINISTRACION: espacio de propiedad común destinada a la administración general de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ubicada en la Manzana Dos.<sup>3</sup>
2. GARAJES PUBLICOS: espacio de propiedad común destinado al parqueo de vehículos de los usuarios de los componentes que integran Parque Central Bavaria- Propiedad Horizontal y que se encuentran localizados en la Manzana Dos.<sup>4</sup>
3. GARAJE N° 39 : espacio de propiedad común correspondiente al garaje N° 39 de la Manzana Dos.<sup>5</sup>

**Artículo 2. Aplicación y efectos:** Las normas establecidas en este Manual de Convivencia se aplican a todos los copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, personal de servicio y todos aquellos que a cualquier título usan y gozan de los bienes del Conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

**Artículo 3. Definiciones:** para efectos del presente Manual siempre que se refiera al residente, se hará alusión a la persona que vive en la unidad privada ya sea propietario, arrendatario u otro.

**Propietario:** Persona que figure como dueño de la unidad privada según la escritura del respectivo inmueble.

**Copropietario:** Se refiere a quien es propietario de una cosa juntamente con otra u otras personas. Al existir bienes comunes hay derechos compartidos en propiedad colectiva sobre las áreas comunes de toda la construcción.

**Arrendatario:** Persona que ostenta un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o firma arrendadora que represente al propietario.

**Familiares de residentes:** Personas que conforman las unidades familiares residenciadas en el Conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, acreditadas por el residente o arrendatario en los formularios de residentes registrado en la Administración.

**Invitados:** Personas que por invitación de los residentes se alojen en su apartamento por un periodo superior a un día.

**Personal de servicios:** Persona que temporalmente presta un servicio al propietario o residente en el área privada, tales como servicio doméstico, servicios paramédicos, de enfermería permanente o por días, obreros particulares, niñeras, conductores, escoltas, técnicos o profesionales de diferentes áreas.

**Visitantes no residenciados:** Son la o las personas que acuden en calidad de visitantes y que en el momento de ingresar requieren previa autorización verbal del residente.

**Convivencia:** Es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará

<sup>3</sup> Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.

<sup>4</sup> Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.

<sup>5</sup> Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

por encima de cualquier otro interés.

**Mudar:** Trasladarse del lugar en que reside o trabaja a otro.

**Vehículo:** Medio de transporte de personas o cosas. Esto incluye para este manual: bicicletas, triciclos, patinetas, segways, monopatines, entre otros, y automotores como: carros, camionetas, motos y ciclomotores.

**Sanción pecuniaria:** Es un castigo que consiste en el pago de una multa (dinero) por haber cometido un hecho punible (asociado a una pena) según la Ley.

**Zonas Comunes:** Son aquellas en que el titular de la unidad privada tiene derecho para servirse de ellas, disfrutar, usar, destinar y compartir con los demás titulares de propiedad de las otras unidades privadas que en el conjunto constituyen el inmueble global sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios de las unidades privadas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño del apartamento.

### CAPITULO 2. NORMAS DE CONVIVENCIA

**Artículo 4. Principios de Convivencia:** En aras de construir un entorno organizado, propicio para vida en comunidad, se deben establecer directrices que orienten el comportamiento en comunidad.

- 1. Respeto y defensa a la dignidad humana y a la integridad personal:** Son condiciones de la existencia de la comunidad y convivencia. Independientemente de su calidad de propietario, residente o empleado del conjunto, todos merecen el mismo respeto.
- 2. Responsabilidad:** Se refiere a la conciencia o a la habilidad de medir las consecuencias que tienen nuestros actos sobre nosotros mismos o sobre los demás.
- 3. Tolerancia:** Es la Actitud de la persona que respeta las opiniones, ideas o actitudes de las demás personas, aunque no coincidan con las propias.
- 4. Diálogo y concertación:** Conversación para exponer sus ideas e intercambiar posturas y acordar o pactar una idea final
- 5. Solidaridad y cooperación:** Es la fuerza que mantiene unida a la comunidad, manifiesta en la disposición de apoyo mutuo.
- 6. Participación:** Es un derecho a intervenir en los asuntos del conjunto, en tanto se sienten pertenecientes a la comunidad y aportan acción y pensamiento a la construcción de la vida colectiva.
- 7. Sentido de pertenencia al conjunto:** Deben ser partícipes tanto los copropietarios como todos aquellos que han sido acogidos al llegar, cultivaron relaciones y se quedaron a vivir.
- 8. Civismo:** Comportamiento de la persona que cumple con sus deberes de ciudadano, respeta las leyes y contribuye así al funcionamiento correcto de la sociedad y al bienestar de los demás miembros de la comunidad.
- 9. Integración:** Es importante para la sociedad acercar a sus integrantes y lograr espacios de armonía en un ambiente de paz
- 10. Igualdad:** El residente o visitante que ingresa al conjunto deberá observar las normas elementales de comportamiento de todo buen ciudadano, sin tener en cuenta su rango o investidura.
- 11. Identidad:** Se adopta el logotipo que contiene el presente Manual y su uso será exclusivo para identificar documentos o elementos relacionados con el conjunto tales como: correspondencia y papelería en general, señalización y avisos establecidos por la Administración.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

- 12. Función Social y Ecológica:** Se deben cuidar las zonas verdes, del manejo de basuras, el ahorro de energía y de agua, no propiciar el ruido, la contaminación visual. Esta función ecológica que establece la ley es un compromiso de todos, también para que la propiedad se valore no solo por el cemento, sino por el valor agregado del respeto por el ambiente.
- 13. Cordialidad:** Nos permite entablar y mantener buenas relaciones con los demás a través de un trato amable y cariñoso.
- 14. La comunicación:** Uno de los pilares de una buena relación, la comunicación asertiva es la actitud que tiene una persona al expresar su punto de vista de un modo claro y de manera respetuosa ante el interlocutor, una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- 15. Comprender:** Nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros, reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
- 16. La no agresión:** Es la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro, reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación.
- 17. Compartir:** De manera generosa y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
- 18. Trabajar y decidir en grupo:** Fundamento de la política y de la economía. Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación, el grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
- 19. Cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes,** preocuparnos por nuestro entorno, por nuestro bienestar físico y psicológico y de los demás, por tanto, debemos rechazar los actos violentos y no hacer justicia por mano propia.
- 20. Preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, valorar nuestra cultura, nuestras costumbres, tradiciones e historia.**

**Artículo 5. Derechos:** Los derechos de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal<sup>6</sup> y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia<sup>7</sup>, además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son derechos de los residentes y/o propietarios los siguientes:

- 1. Ejercer derecho de dominio sobre su unidad privada y disponer de ella de conformidad con lo regulado por las normas generales del Código Civil, la ley, las normas complementarias y el Reglamento de Propiedad Horizontal.**
- 2. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001, velando por la integridad y conservación de las mismas<sup>8</sup>**

<sup>6</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.

<sup>7</sup> Ley 57/ 1887 Código Civil Colombiano. Ley 675/2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal . Ley 1801/2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

<sup>8</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008. Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

3. Ejecutar directamente de manera excepcional, las obras y actos urgentes que exija la reparación de las áreas comunes de uso exclusivo que disfrute.
4. Beneficiarse de los descuentos que se otorguen por parte de la Asamblea General o Junta de Propietarios.
5. Conocer el Estado de su cuenta y los informes de gestión por parte de la Administración.
6. Podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando no vaya en contra de la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre.
7. Presentar iniciativas, quejas y opiniones por medio de comunicaciones escritas a la Administración, Consejos Directivos, Consejo de Administración o Asamblea de Copropietarios.
8. Es un derecho de todo individuo que su información personal sea tratada de acuerdo con lo contemplado por la ley, aplica términos de la ley 1581 de 2012 de Habeas Data. Quien utilice de manera inadecuada la base de datos de residentes, es decir, difunda, divulgue o haga referencia personal de datos con información comercial o personal incurre en sanción especial.

**Artículo 6. Obligaciones:** Las obligaciones de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal<sup>9</sup> y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia<sup>10</sup>, la regulación de uso y goce se encuentran en la reglamentación de zonas comunes de cada uno de los compontes que conforma Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.<sup>11</sup> Además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son obligaciones de los residentes y /o propietarios las siguientes:

1. Este Manual es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
2. Usar los inmuebles de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, tranquilidad o bienestar de los demás residentes.
3. Cumplir con el pago de las cuotas de administración y demás expensas necesarias para la conservación, reparación, seguridad y mantenimiento de los bienes comunes, de acuerdo con los valores, plazos y montos establecidos y aprobados previamente.
4. Realizar oportunamente las reparaciones en sus bienes privados y cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a terceros.
5. Autorizar el ingreso a la unidad privada al Administrador o personal de mantenimiento para realizar trabajos de los bienes de dominio común.
6. Notificar por escrito al Administrador acerca de la adquisición de un bien privado, aportando el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, del bien, con el fin de poder actualizar el Libro de Registro de Propietarios.
7. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y/o contagiosa que se presente en el bien privado conforme a las exigencias de las autoridades distritales y nacionales de salud.
8. Solicitar autorización al Administrador, por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación, cuando vaya a efectuarse una mudanza, indicando fecha y hora en que se realizará la misma. De igual forma, deberá dejar un depósito de dinero en efectivo, el cual podrá ser usado para posibles daños ocasionados en las zonas comunes de la Copropiedad.

<sup>9</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.

<sup>10</sup> Ley 57/ 1887 Código Civil Colombiano. Ley 675/2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Ley 1801/2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

<sup>11</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

9. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos o electrodomésticos, de tal manera que no afecten a terceros y/o bienes comunes.
10. Garantizar que las personas que usen los bienes de dominio particular, común o de uso exclusivo, respeten y acaten el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
11. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación, y funcionamiento de la vivienda particular incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.
12. Un deber de los propietarios es la destinación de la propiedad única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automóviles al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción.
13. Los residentes y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad y personal de servicios generales. No deben dirigirse a ellos con palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, deberán brindar un trato amable, respetuoso y cortés.
14. El deber de los residentes es hacerse responsable por los daños que cause él, la familia o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita la cual deberá someterse al presente Manual. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados.
15. Cuando el Copropietario arrienda su inmueble deberá entregar al arrendatario copia del presente manual para su conocimiento y cumplimiento.
16. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, y buen nombre de Parque Central Bavaria, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.
17. Cumplir la Ley, la Constitución, las disposiciones del Gobierno Nacional y Distrital, el Código Nacional de Policía y Convivencia y los Reglamentos de la Copropiedad.
18. Poner en conocimiento del Consejo de Administración, todas aquellas conductas que puedan constituir incumplimiento a las normas de este Manual.

**Artículo 7. Prohibiciones.** Las prohibiciones de los copropietarios están enunciadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal<sup>12</sup> y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia<sup>13</sup>, la regulación de uso y goce se encuentran en la reglamentación de zonas comunes de cada uno de los componentes que conforma Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.<sup>14</sup> Además de los anteriores se consagran los siguientes:

Son prohibiciones para los residentes y/o propietarios las siguientes:

1. Ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad de la edificación.

<sup>12</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.

<sup>13</sup> Ley 57/ 1887 Código Civil Colombiano. Ley 675/2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Ley 1801/2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

<sup>14</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

2. Usar el bien privado para uso distinto de lo autorizado.
3. Ejecutar cualquier obra o reparación locativa que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de dominio de los demás residentes. Para ello, el Propietario(a) deberá enviar una carta a la Administración; informando el alcance de la misma, indicando el tiempo de ejecución, la identificación de la persona responsable de la obra y del personal que ejecutará la misma. Cabe resaltar que si la obra implica demoliciones y/o modificaciones internas; deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la entidad responsable de otorgarla.
4. Colocar avisos, carteles o letreros en las ventanas, fachadas, postes o áreas comunes de la edificación, en los cuales se realice publicidad para comercializar algún tipo de producto.
5. Introducir o almacenar en las unidades privadas sustancias corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la integridad de la construcción o para salud o seguridad de sus habitantes.
6. Realizar obras que impliquen modificaciones a la fachada de los edificios.
7. Arrojar cualquier tipo de material extraño a los ductos de tuberías hidrosanitarias y eléctricas de los inmuebles o de las áreas comunes En el evento que se ocasione algún daño, será reparado por el responsable.
8. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o que causen perjuicio a los demás residentes.
9. Ocasionar altos niveles de ruido, que perturben la tranquilidad de los demás residentes, en especial en las horas de la noche (máximo 55 decibeles) o en las primeras horas del día o fines de semana (máximo 65 decibeles).
10. Adelantar obras de reparación o adecuación en las unidades privadas, sin contar con la carta dirigida a la Administración y la respectiva autorización de la misma.
11. Ejecutar actividades de venta puerta a puerta en el edificio.
12. Dejar abandonados bienes muebles en las áreas comunes.
13. Modificar las áreas originalmente entregadas por el constructor.
14. Teniendo en cuenta el nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) Se prohíbe la generación de ruidos que alteren la paz y convivencia de los demás residentes, el derecho a la tranquilidad y a unas relaciones respetuosas las cuales son la esencia de la sana convivencia.

### CAPITULO 3. DE LA SALUBRIDAD

**Artículo 8:** Se contemplan todas las prohibiciones señaladas en las disposiciones legales y el Código Nacional de Policía y Convivencia, en los cuales se contempla los peligros para la salud de los Copropietarios y/o tenedores. La regulación de uso y goce se encuentran en la reglamentación de zonas comunes de cada uno de los componentes que conforma Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.<sup>15</sup>

1. Se prohíbe arrojar basuras en zonas comunes del conjunto.
2. Se prohíbe arrojar basura o cualquier tipo de elemento desde los balcones de los apartamentos a las áreas comunes y espacio público.
3. Se prohíbe arrojar residuos sólidos por las ventanas y balcones de los apartamentos y por las ventanas de los vehículos que circulen por la Copropiedad.
4. Las basuras y desperdicios se deben empacar en bolsas plásticas resistentes y debidamente cerradas de acuerdo con las políticas que se implementen al respecto. Por tal razón, no está permitido dejar la basura en áreas comunes.

<sup>15</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

5. No se debe arrojar basura suelta, debe empacarse en bolas bien cerradas, al salirse el contenido, genera mayores gastos de mantenimiento, malos olores, acumulación de gases, plagas e insectos y puede causar enfermedades.
6. Las bolsas plásticas de basura deben depositarse en el shut. Cuando por razón de su volumen o contenido, no sea posible depositarlas en dicho lugar, estas deben llevarse directamente al cuarto de basuras y depositarse en las canecas. No está permitido dejar las bolsas de basura en puntos fijos o escaleras, corredores, parqueaderos y demás zonas comunes.

**Parágrafo 1.** Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar haciendo uso de las bolsas de acuerdo con los diferentes colores así: en bolsa blanca se deben depositar los residuos aprovechables (plástico, cartón, vidrio, papel, metales); en bolsa verde se deben depositar residuos orgánicos aprovechables (restos de comida, desechos agrícolas); en bolsa negra se deben depositar los residuos no aprovechables (papel higiénico, servilletas, papeles y cartones contaminados con comida, papeles metalizados). Identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje.

**Parágrafo 2.** El ruido que producen los elementos al caer por el ducto es incómodo y puede afectar la tranquilidad y bienestar de los residentes, por lo tanto, se sugiere un horario de uso de entre las 7:00 a.m. y las 7:00 p.m.

7. Arroje por el ducto residuos no reciclables y orgánicos cuyo peso total no supere los dos kilogramos. No arroje elementos contundentes como tarros, botellas de vidrio, palos, ladrillo, piedras, varillas de hierro, tampoco cajas u otros elementos que obstruyan el ducto. Estos últimos deberán llevarse al cuarto de basuras.
8. Las bolsas que contengan elementos de reciclaje como vidrio, cartón, papel y plástico deben colocarse en el cuarto de basuras clasificados y organizados, para que posteriormente sean recogidos por la persona encargada y acogiendo en todo caso la reglamentación que se tenga al respecto.
9. Los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías, con el fin de evitar daños, derrames y/o contaminación, estas sustancias deben ser depositadas en recipientes plásticos.
10. Las colillas aun apagadas y ceniceros no deben arrojarse por los ductos, podrían provocar combustión.
11. No es permitido arrojar materiales extraños, rígidos o insolubles, en las tuberías sanitarias (lavamanos, lavaplatos, lavaderos, sanitarios y sifones de piso.)
12. Se prohíbe la producción de vapores, gases, humo y olores que resulten nocivos para la salud de los demás residentes. Así como consumir, portar, distribuir, ofrecer o comercializar sustancias psicoactivas, inclusive la dosis personal, en determinadas áreas de las zonas comunes de la Copropiedad.
13. Se debe realizar una adecuada disposición y recolección de excrementos de las mascotas, depositándoles en las canecas de la basura dispuestas en el cuarto de basuras.
14. Se impondrá multa por el uso inadecuado del shut de basuras, la manipulación de las mismas debe ser únicamente por adultos, las bolsas deben estar bien selladas y no deben entrar al shut de forma forzada.
15. Se prohíbe dejar basura, bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que lo recoja el personal de aseo de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. Las basuras o desperdicios, solo podrán ser ubicadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección en los días y horas señaladas por la Administración.
16. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera se



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos.

17. No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura domiciliaria en la papelera del Conjunto, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
18. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente a las edificaciones de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
19. Todo desecho o escombro de arreglos locativos deberán ser dispuestos cumpliendo con el procedimiento dispuesto por el operador de recolección de este tipo de basura. Los escombros o tierra deben empacarse en lonas que no superen los 25 kilos y programar recolección con el operador del servicio de basura. Otros residuos como pilas deben disponerse en los lugares establecido para tal fin en cada uno de los Componentes que conforman Parque Central Bavaria -Propiedad Horizontal
20. No está permitido arrojar residuos clasificados como peli grosos, tales deben ser arrojados en un guardián.

### CAPITULO 4. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

Además de lo consagrado en la Constitución Política, leyes, decretos, Código Nacional de Policía y Convivencia, circulares y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y en especial, las contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rigen para el Conjunto Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal y sus componentes<sup>16</sup>. A continuación, se presentan los usos y manejo esperados de los bienes privados de la Copropiedad.

#### Artículo 9. Apartamentos.

1. Los apartamentos se destinarán para vivienda familiar. Por lo tanto, no podrán ser utilizados para desempeñar actividades comerciales, turísticas o industriales, salvo que los residentes trabajen desde casa a título personal.
2. Está prohibido usar el bien privado para eventos que causen incomodidad, bullicio o que perturben la tranquilidad de los vecinos.
3. En desarrollo de los principios de sana convivencia, los habitantes o invitados de los apartamentos donde se celebre una reunión social, preferiblemente los fines de semana, serán responsables de mantener un volumen moderado, es decir, que se escuche solo en su unidad privada. En el evento de serenatas y grupos musicales se encuentra prohibido el uso de amplificadores.
4. Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios.
5. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran con el sistema de amonestación como lo establece el Código Nacional de la Policía, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA.

<sup>16</sup> Ley 57/ 1887 Código Civil Colombiano. Ley 675/2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal . Ley 1801/2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008. Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

6. Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto en las terrazas, los balcones de los apartamentos.
7. Se prohíbe la realización de reuniones ruidosas o fiestas en los balcones de los apartamentos en las terrazas, los balcones de los apartamentos.
8. Se sugiere a los fumadores el consumo moderado de cigarrillo en lugares adecuados según la normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO).  
PARAGRAFO: La Administración, el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración podrán llamar la atención o incluso aplicar sanciones a los residentes cuyo consumo de cigarrillo u otras sustancias psicoactivas incomode a otros residentes.
9. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en libro segundo, título I, capítulo II, numeral 5 del Código Nacional de Policía.
10. Está prohibido colocar o sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las barandas de los balcones, terrazas y áreas de fachada de cualquier edificación de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
11. Se prohíbe modificar de cualquier forma las fachadas de las edificaciones, con obras tales como: disminuir o aumentar el número o tamaño de las ventanas, cambiar el color de los vidrios, cambiar las rejas y barandas de los balcones o terrazas o su color, retirar las rejillas de ventilación, pegar o ubicar cualquier tipo de soporte o estructura que de vista al exterior.
12. Se prohíbe colocar en los balcones: bicicletas, materas colgantes hacia el exterior y ningún elemento que represente inseguridad o genere aspecto desagradable.
13. Evitar alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas los propietarios y/o residentes en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Asimismo, tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse como hora máxima hasta las 1 a.m. (aplica también para terrazas y balcones).
14. La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles.
15. Evitar saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles. No está permitido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 9 de la noche.
16. No debe suministrarse licor a los vigilantes, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
17. Hacer uso inmoderado de aparatos acústicos tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa en inmueble y en general cualquier aparato, que perturbe la tranquilidad de cualquiera de los Componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. No podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, y no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche y en la madrugada. Se debe Conservar la moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas que puedan perturbar la tranquilidad de sus vecinos.

**Artículo 10. Locales comerciales.** Los locales comerciales no podrán destinarse para vivienda, como tampoco para actividades industriales o para usos que perjudiquen la seguridad, el orden, la moral y que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y/o residentes.

**Deberes:** Los locales comerciales deberán cumplir con lo siguiente:

1. Los horarios correspondientes a la actividad que desarrollan, acorde a las normas del Distrito Capital.
2. Realizar programas de fumigación para la erradicación y control de plagas.
3. Tomar las medidas de prevención del fuego e implementar el uso de extintores privados.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

4. Deben presentar anualmente a la Administración los conceptos de la Secretaría de Salud y Bomberos; así como la Certificación de recarga de extintores.
5. Ceñirse a las normas ambientales, de policía y urbanismo vigentes y a las estipulaciones del Reglamento.
6. Los locales cuya actividad comercial sea la preparación, cocción y expendio de alimentos deben observar estrictamente las condiciones que correspondan garantizando el cumplimiento de las normas y las medidas para el manejo de humos, grasas y olores que puedan afectar el bienestar de la copropiedad.
7. No se deberá acumular basura en los locales o unidades privadas, teniendo el cuidado de eliminarla en forma adecuada, en las frecuencias y horarios establecidos por la administración, empacándola en bolsa plástica bien cerrada, para así evitar el mal olor y que haya proliferación de insectos.
8. Queda prohibido dejar basura en corredores o zonas comunales diferentes al cuarto de basuras.
9. No se podrá guardar bajo ningún pretexto de formar parte de las actividades de los propietarios o comerciantes, sustancias inflamables, corrosivos, etc., que presenten peligro para la salud de los ocupantes y/o causen malos olores que afecten a vecinos.
10. Todo Copropietario u ocupante de los locales comerciales deberá velar por la limpieza de las áreas comunes.

**Prohibiciones:** Los locales comerciales tienen prohibido lo siguiente:

1. Colocar avisos, pendones o cualquier otro elemento de publicidad por fuera de los locales, que invadan las áreas comunes.
2. Utilizar las áreas comunes para desarrollo de la actividad comercial.
3. Poner música que se escuche al exterior del local.
4. El perifoneo y toda actividad que se escuche al exterior de los locales.
5. Evitar la contaminación por olores, humos y grasas que afecten unidades superiores o el entorno. Para esto deberán adoptar las medidas necesarias.
6. Obstruir los sectores o espacios comunes depositando materiales, objetos, mercancías, muebles, estacionando motos, bicicletas, triciclos, etc., que afecten o impliquen molestias e inconvenientes al libre tránsito.
7. Cambiar la forma exterior de la unidad, muros, ventanas y puertas, sin autorización expresa de la Asamblea con el coeficiente establecido por ley.
8. Instalar rejas de seguridad que queden a la vista del público.
9. Se prohíbe a las licorerías y bares permitir el consumo de bebidas en general frente a los establecimientos, invadiendo el espacio de tránsito peatonal.
10. Se prohíbe utilizar los parqueaderos como lugar para almacenar basura, llantas, repisas, escombros, muebles etc.
11. Está prohibido a los comerciantes y personal de seguridad privada ajena a la seguridad de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal portar armas de fuego a la vista, pues intimida los clientes que visiten la Copropiedad.
12. Se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes fuera de los locales comerciales, así como la música a alto volumen y las reuniones ruidosas que perturben la tranquilidad de los residentes, clientes y comerciantes Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

**Artículo 11. Locales destinados a la venta de alimentos.** Cada Local deberá:

1. Instalar y mantener en funcionamiento bajo su estricta responsabilidad las trampas de grasa, dispositivos de seguridad y evacuación de humos y un adecuado manejo de aguas residuales.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

2. Adoptar las medidas necesarias para evitar la contaminación por olores, humos y grasas que afecten unidades superiores o el entorno.

**Artículo 12. Oficinas.** Las oficinas se destinarán al desarrollo de actividades profesionales. No podrán utilizarse para vivienda, ni como locales comerciales.

Los propietarios deberán tomar las medidas de prevención del fuego e implementar el uso de extintores privados.

Está prohibido colocar avisos, pendones o cualquier otro elemento de publicidad por fuera de las oficinas, que invadan las áreas comunes.

**Artículo 13. Parqueaderos privados.** Los parqueaderos privados están destinados exclusivamente para el estacionamiento de los vehículos familiares; así como taxis o motocicletas de propiedad del residente, dentro de la demarcación del parqueadero.

Los residentes podrán autorizar el estacionamiento de vehículos de visitantes en los parqueaderos privados; mediante comunicación escrita o correo electrónico dirigido a la Administración y a la empresa de Vigilancia; la cual ejerce control por el servicio de seguridad.

### Deberes

1. Garantizar que los vehículos no presenten escapes de aceite, por cuanto los residentes serán responsables de la limpieza que se requiera.
2. Velar porque los vehículos queden debidamente parqueados, cerrados y asegurados ante cualquier movimiento.
3. La circulación dentro de los parqueaderos se hará siempre por la derecha, con las luces encendidas y a una velocidad máxima de 10 kilómetros por hora. La prioridad deberá ser siempre para los peatones.
4. Atender la prelación para estacionar su vehículo a quien haya entrado primero.
5. Los propietarios de garajes de uso privado deberán permitir el acceso a las personas encargadas por la Administración del mantenimiento de las instalaciones generales de ventilación, eléctricas o sanitarias.
6. El propietario del vehículo deberá responder pecuniariamente por cualquier daño que éste, ocasione dentro del área de parqueo.
7. Es obligación de los residentes entregar a la Administración, la información correspondiente de los vehículos de su propiedad, para la actualización del libro de vehículos; responsabilidad de la empresa de vigilancia, donde debe estar registrado nombre del propietario, color, marca y placa del automóvil o motocicleta, número de torre, apartamento, oficina o local comercial y nombre del propietario(a).
8. Los trabajadores de la empresa de vigilancia verificarán que el vehículo parqueado se encuentre en el sitio asignado para su estacionamiento. En caso contrario; se requerirá verbalmente al residente para que corrija el parqueo. Si no surte efecto dicho requerimiento, el Administrador hará un llamado de atención por escrito al residente infractor y posterior ejecución de proceso sancionatorio
9. El propietario del parqueadero responderá por los daños que se ocasionen con el mal uso o destinación inadecuada del mismo.
10. Los propietarios y/o residentes podrán arrendar, ceder o prestar los parqueaderos, siendo responsables de su uso y respecto a las normas establecidas, de igual manera, deberán informar a la Administración acerca de este tipo de cambios.
11. Los vehículos deben ser estacionados en las zonas de parqueo de cada inmueble destinado para esto, respetando las zonas verdes y parqueadero de ajenos y de visitantes.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

12. La entrada y salida de vehículos se controlará con la tarjeta que acredite al dueño del vehículo como residente del conjunto usuario del estacionamiento, esta no deberá dejarse dentro del vehículo. El portero está autorizado a no permitir la salida del vehículo que no esté identificado con la tarjeta de acceso y a su vez revisará el baúl a la entrada como a la salida.
13. Las personas que extravíen la tarjeta de acceso vehicular deben solicitar una autorización provisional a la Administración y cancelar su costo para obtenerla nuevamente.
14. Se solicita a todos los propietarios, copropietarios y residentes, dueños de moto que en el momento de la salida o entrada de los estacionamientos de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, deben quitarse el casco para verificar su identidad.
15. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
16. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo, en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes.
17. Los vehículos deben ser parqueados en reverso.
18. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color, de no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado.
19. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior; ya que ni la Administración, ni Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal se harán responsables, ni pagarán por su pérdida.
20. Se le recuerda a todos los propietarios, copropietarios y arrendatarios mantener el buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso, el estudio y la vida normal de los residentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal; en especial de aquellos que habitan cerca de los parqueaderos.
21. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas, durante su permanencia en Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.
22. Será requisito indispensable, que los vehículos de parqueo permanente, sean de propiedad de los habitantes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal lo cual se demostrará mediante el documento de propiedad.
23. El ingreso de las bicicletas debe hacerse por la portería y caminando sin ninguna excepción no se permitirá el ingreso de los residentes o visitantes sobre la bicicleta.
24. Los vehículos dejados de manera indefinida por estar averiados, chocados, y con desperfectos mecánicos, deben ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo, en caso contrario, se dará aviso a las autoridades de tránsito para tomar las medidas del caso.
25. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro de los estacionamientos de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, será resuelto por la autoridad de Tránsito y Transporte.
26. Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo de cada propietario, puestas en orden y con su respectiva seguridad.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

27. Abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior de Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal frente a la portería y/o bahías aledañas ya que, las mismas son utilizadas para el ingreso y salida de todas las personas incluyendo las discapacitadas, incluso para camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos.

### Prohibiciones.

1. Ningún residente o visitante podrá estacionarse en un parqueadero privado sin la debida autorización.
2. No se podrá parquear en las zonas marcadas para circulación.
3. Utilizar el pito de los vehículos, cornetas u otros elementos sonoros que perturben la tranquilidad de quienes habitan en el edificio, exceptuando situaciones de emergencia.
4. No se permite hacer reparaciones ni lavado de vehículos dentro de los garajes.
5. No se permite realizar cerramientos de las áreas del parqueadero privado.
6. No se podrán destinar los parqueaderos para almacenaje o depósito de cualquier tipo de elementos.
7. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
8. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios del conjunto, el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para los visitantes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, los propietarios deberán hacer uso de sus respectivos parqueaderos.
9. Se prohíbe el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado; que es arrastrado y dirigido por otro vehículo.
10. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas y el lavado de los mismos dentro del parqueadero y de la copropiedad.
11. El ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros no está permitido ya que puede generar daños en la Copropiedad.
12. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo; como lo exige el Ministerio de Transporte.
13. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y a Parque Central Bavaria -Propiedad Horizontal en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
14. Se prohíbe utilizar el pito de su vehículo o moto dentro de los estacionamientos de Parque Central Bavaria -Propiedad Horizontal, ya que es un factor de contaminación auditiva.
15. Se prohíbe el parqueo de los demás residentes en las zonas marcadas para uso exclusivo de discapacitados.
16. Se prohíbe el hacinamiento de vehículos en los parqueaderos; solo se estacionará la cantidad acorde al número de parqueaderos de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

17. Se prohíbe el uso de los parqueaderos para fines recreativos, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto.
18. Está terminantemente prohibido a los vigilantes, porteros, toderos y personal de aseo de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal conducir, mover o manejar los vehículos de cualquiera de los copropietarios o usuarios.

**Artículo 14. Depósitos.** Los propietarios y/o residentes serán responsables de lo siguiente:

1. Garantizarán que los depósitos se usen para guardar bienes muebles e insumos no inflamables o tóxicos.
2. Velar porque no se guarde allí: material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios percederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la Copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
3. Los depósitos no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.
4. No podrán ser utilizados los corredores de acceso a los depósitos ni el frente de los mismos como lugar de almacenamiento de bicicletas, bienes muebles o enseres, materiales de construcción escombros o cualquier otro elemento que limite la movilidad.

**Artículo 15. Arriendo de las unidades privadas**

1. Está prohibido enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el reglamento<sup>17</sup> de la Copropiedad.
2. El propietario debe cerciorarse que las personas a quienes arrienda su apartamento conocen y se obligan a cumplir el reglamento de la Copropiedad.
3. Entregar al arrendatario una copia del Manual de Convivencia.
4. Se encuentra prohibido el alquiler de unidades residencial, para uso determinado de “para-hotelería”, arrendamiento inferior a 30 días.
5. Notificar por escrito al Administrador de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica.
6. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia.
7. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.
8. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble.

**PARÁGRAFO:** Se sugiere al copropietario incluir el monto de Administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

<sup>17</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

### CAPITULO 5. BIENES COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO

**Artículo 16. Alcance y naturaleza:** Los bienes de propiedad común se encuentran señalados en los planos protocolizados de la propiedad horizontal. Pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de las unidades privadas. Son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados a que acceden. Benefician a todos los copropietarios de Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes son entre otros, las rampas de acceso a los sótanos, zonas de circulación, ductos, tuberías, zonas de recepción, las plazoletas con sus respectivos accesos, las zonas verdes, las zonas de maniobras y carreteo, el espacio disponible debajo de las rampas de acceso a los sótanos, parqueaderos para visitantes, fachadas, salones comunales, salas de juntas, salas de conferencias y terrazas comunales.

Los bienes comunes de uso exclusivo son los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y de manera general, aquellos cuyo uso comunal limitarían el libre uso, goce y disfrute de los bienes privados, que podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Son entre otros, las terrazas, cubiertas, patios interiores, balcones. En ningún caso el propietario podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, como tampoco podrá hacer ningún tipo de construcción, modificación, alteración o cambio en su diseño o construcción o cambio de destinación. Los propietarios que disfruten de estos bienes deberán hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor y a pagar las expensas o compensaciones que sean aprobadas por la Asamblea General, así como a reparar el bien de tal manera que vuelva al estado en que lo establecen los planos de construcción, independientemente de las sanciones que se le impongan.

Los copropietarios tienen derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes y bienes comunes de uso exclusivo, pero es la comunidad la que fija las políticas.

**Artículo 17. Limitaciones al uso de los bienes comunes.** Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo al que también tienen derecho los demás. Los copropietarios no podrán ejecutar actos sobre estos bienes que comprometan la tranquilidad general, la sana convivencia, seguridad o salubridad de la Copropiedad.

**Artículo 18. Prohibiciones relacionadas con los bienes comunes y bienes comunes de uso exclusivo.**

A los residentes les está prohibido lo siguiente:

1. Obstaculizar el acceso a las entradas del Componente, tales como: escaleras, rampas, pasillos, vestíbulos y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas.
2. Usar los bienes comunes de circulación de los Componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal o de acceso a los bienes privados como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio, o que perturbe su uso o destinación.
3. Incumplir los horarios para la permanencia de menores de edad en las zonas comunes, fijados por el Consejo de Administración.
4. Consumir sustancias alucinógenas, psicoactivas, bebidas embriagantes, sustancias prohibidas por la ley o consumo de cigarrillos.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

5. Colocar avisos o letreros al exterior de las fachadas de las edificaciones de los Componentes de Parque Central Bavaria -Propiedad Horizontal.
6. Impedir o dificultar la conservación o reparación que se requiera en los bienes comunes o bienes comunes de uso común.
7. Estacionar velocípedos u otros elementos en áreas de acceso o circulación vehicular.
8. Sacudir alfombras, bolsas o ropas por los balcones, terrazas, ventanas o escaleras.
9. Arrojar basura, agua, desperdicios u objetos extraños desde los balcones, terrazas, ventanas o escaleras.
10. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento.
11. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal o perjuicio a los vecinos.
12. Los propietarios, residentes y visitantes, se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
13. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular.
14. No se debe colocar en las escaleras o puntos fijos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado previamente el debido proceso.
15. Velar porque su grupo familiar (hijos o visitantes) no realicen actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes .
16. Velar porque el grupo familiar (hijos visitantes) no jueguen en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como ascensores, pasillos, parqueaderos, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
17. El consumo de tabaco no se permitirá en las zonas comunes ni arrojar el humo, colillas, ni cenizas por los ductos de ventilación de los baños o cocinas ventanas y/o balcones según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 .
18. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción, y zonas comunes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
19. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad.
20. Sin perjuicio de ello se pueden imponer otras sanciones a los infractores quienes con este vicio de fumar perjudican la salud de los niños y en general la de los no fumadores, la Ley 675 de 2001 y los reglamentos prevén la inclusión de los nombres de quienes incumplan las disposiciones en carteleras fijadas en sitios visibles de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal., multas y suspensión del uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales.

**PARÁGRAFO:** Se vigilará a los menores infractores con comunicado escrito a los padres de familia y se dará conocimiento a ICBF.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

21. Realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común (Título 3. De las reformas arquitectónicas y estéticas punto 5)
22. Quemar pólvora en el interior o exterior de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Reglamentación del código general de la policía. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas
23. Solo se permitirá encender velas el día de las velitas en los sitios indicados por la Administración y acatando las normas de seguridad y limpieza.
24. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y/o balcones. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
25. Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los patios y terrazas de los primeros pisos y zonas comunes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
26. Instalar avisos, letreros, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, balcones, terrazas o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en las carteleras de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
27. No se permite tener de forma permanente hamacas extendidas en los balcones.
28. En balcones y terrazas no se permite dejar artículos como cajas, materiales de construcción o cualquier tipo de elemento que genere un inadecuado aspecto visual o que se utilice como bodega .
29. Está prohibido colocar de forma permanente tenderos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos, terrazas y balcones.
30. No se permite colgar ni instalar artículos en los techos de los balcones.
31. Al lavar balcones y terrazas, evitar salpicar y/o arrojar agua o residuos hacia el exterior.
32. Poner tapetes, materas, plantas y objetos fuera del área de parqueo de cada inmueble, no está permitido por ser zona común, e interferir en el tránsito de personas y prestarse para caídas de menores de edad y personas de la tercera edad.
33. No está permitido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entrada a edificios, parqueaderos y en general las zonas comunes cuya destinación no sea esta.
34. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación.
35. No se permite la siembra de plantas en los jardines comunes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, por personas diferentes a las autorizadas por la Administración y dicha sea su labor
36. Realizar encerramiento exterior a los jardines diferente a los establecidos por la Administración
37. No debe sembrarse árboles con crecimiento no apto o peligroso para la infraestructura del conjunto
38. Con el objetivo de mantener la estética de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, no es posible cambiar el color o el diseño de las barandas de los balcones o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas y balcones, el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño, autorizado en Asamblea.
39. Respetar cada zona común cuidando de mal uso y robo de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas, asimismo dar la función para la cual fue destinada. Así mismo como mantener un comportamiento adecuado y respetuoso evitando riñas y manifestaciones eróticas



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

**Artículo 19. Obligaciones relacionadas con los bienes comunes.** Los propietarios y/o residentes deben tener en cuenta lo siguiente:

1. Cancelar oportunamente las expensas necesarias para la Administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establezca, así como las multas y/o sanciones a que se haga acreedor.
2. En el evento de no recibir la factura oportunamente, no están exentos del pago de los expendios definidos por la Asamblea en las fechas previstas.
3. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente a capital. Los retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva.
4. El Administrador podrá demandar ejecutivamente las obligaciones económicas y las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios morosos.
5. Para efecto de los procesos ejecutivos, el título ejecutivo será la certificación expedida por el Administrador, sobre las obligaciones económicas pendientes como cuotas ordinarias, extraordinarias o multas.
6. Los propietarios u ocupantes a cualquier título serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por causa del incumplimiento de los Reglamentos<sup>18</sup> y la inobservancia de este Manual, causados por residentes, familiares, dependientes, visitantes, u ocupantes a cualquier título, que emane del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.
7. El mantenimiento de las zonas comunes: jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, redes de gas, entre otros, estará a cargo de la Administración.

**Artículo 20. Parqueaderos de visitantes.** Los propietarios y/o residentes deben tener en cuenta lo siguiente:

1. Los propietarios y/o residentes deberán autorizar el ingreso de los visitantes para permitir el uso de los parqueaderos de visitantes.
2. El visitante deberá identificarse al ingreso de los parqueaderos, para lo cual se entregará el documento o ficha respectiva. En caso de pérdida de la ficha o documento deberá cancelar el valor que haya determinado por la Administración para las tarjetas de acceso<sup>19</sup>.
3. Los parqueaderos de visitantes se asignarán de acuerdo con el turno de ingreso.
4. La Administración reglamentará el uso, horarios, lapsos y el valor de las cuotas de uso y/o mantenimientos para el uso de los parqueaderos de visitantes, conforme a la ley y el uso del suelo<sup>20</sup>.
5. Si un vehículo visitante ocasiona daños internos a la edificación o a otro vehículo estacionado en Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, deberán ser cubiertos por el causante de estos y/o por el residente que autorizó su ingreso, según determine la Administración.
6. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas, durante su permanencia en Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal

<sup>18</sup> Escritura No. 2820 del 26 de diciembre de 2002. Escritura No. 5382 del 2 de diciembre de 2010. Escritura No. 3638 del 23 de julio de 2011. Escritura No. 6309 del 16 de diciembre de 2011. Escritura No. 5511 del 18 de diciembre de 2015. Escritura pública 088 del 26 de enero de 2017. Escritura No 4625 del 15 de octubre de 2008.

<sup>19</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>20</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.

7. Los vehículos de visitantes, taxis y demás vehículos de servicio público serán revisados por los vigilantes al ingresar y salir de los Componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
8. Los parqueaderos de visitantes no podrán ser usados por los residentes y/o propietarios que poseen parqueadero privado; pudiendo ser multados por la Administración<sup>21</sup>.
9. En ningún caso el parqueadero de visitantes podrá ser utilizado como parqueadero público.
10. Se prohíbe encender radios o unidades de volumen o generar ruido con los motores, e ingerir sustancias alucinógenas en esta área.
11. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo de visitantes como áreas de juego.
12. No está permitido el lavado de vehículos en la zona de parqueo de visitantes.
13. Los visitantes deben desplazarse a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora.
14. No se permite la reparación de vehículos en los parqueaderos de visitantes, salvo en caso de fuerza mayor.
15. Los propietarios y/o residentes son responsables del ingreso de vehículos de servicio público que autoricen, deberán controlar su lugar de estacionamiento y salida de la zona de parqueaderos.
16. No se permitirá el estacionamiento de manera permanente en el parqueadero de ningún tipo de vehículo en los parqueaderos de visitantes.
17. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
18. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para los visitantes Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, los propietarios deberán hacer uso de sus respectivos parqueaderos.
19. Los visitantes no podrán parquear sus vehículos sobre las zonas que hayan sido asignadas exclusivamente a residentes, salvo que exista autorización previa del propietario respectivo, situación que en todo caso deberá ser informada a la Administración.
20. Está terminantemente prohibido a los vigilantes, porteros, toderos y personal de aseo de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal conducir, mover o manejar los vehículos de cualquiera de los visitantes.
21. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para los visitantes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, los propietarios deberán hacer uso de sus respectivos parqueaderos.
22. Queda prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros no está permitido ya que puede generar daños en la Copropiedad
23. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, tomando las medidas de seguridad para evitar robos y accidentes. Los documentos y objetos de valor dejados en el interior de los mismos serán responsabilidad de su propietario. No se deben dejar llaves dentro del vehículo ni en manos de ningún prestador de servicio de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
24. Los vehículos deben ser parqueados en reverso

<sup>21</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

25. Se solicita a todos los propietarios de moto que en el momento de la salida o entrada de los estacionamientos de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, deben quitarse el casco para verificar su identidad.

### Artículo 21. Uso de parqueaderos para discapacitados.

1. El uso de ellos debe ser únicamente por las personas que porten el permiso y calcomanía de discapacidad entregada por la Secretaria de Tránsito y Transporte. Si desea solicitar el parqueadero por enfermedad, lesión entre otros el residente debe anexar el soporte que certifique esta necesidad expedido por un médico y entregarlo a la administración para que este autorice el uso.
2. Ningún residente se puede apropiar de un parqueadero de discapacitados si recibió autorización por parte del órgano administrador (Consejo y Administración). De terminar un periodo de consejo de Administración es obligación del residente actualizar la información y presentarla por ser un caso particular.
3. En los parqueaderos de discapacitados solo podrán estacionarse taxis para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículo de paramédicos para prestar atención a residentes dentro de los inmuebles por emergencia de salud o tratamiento. Si no ocurre cualquiera de estas situaciones los parqueaderos de discapacitados deberán permanecer libres.
4. El no acatar esta norma acarreará sanciones y/o multas conforme a lo dispuesto en el capítulo de multas de este Manual.

### Artículo 22. Bicicleteros.

1. Son de uso exclusivo para ubicar las bicicletas de los residentes de manera organizada.
2. La bicicleta debe estar en posición vertical, asegurada con candado desde el marco y una o ambas ruedas, evitando que den vueltas.

**Artículo 23. Cubiertas:** con excepción del personal de mantenimiento y de seguridad de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ninguna persona puede acceder a las cubiertas de las edificaciones. Los accesos se mantendrán cerrados con llave, solo podrán acceder personas de servicios que requieran reparaciones o mantenimiento con previa autorización de la Administración y bajo el cumplimiento de toda la normativa.

### Artículo 24. Ascensores.

1. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
2. Evitar que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores.
3. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, debido a los malos olores que se producen, en caso que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, orinar, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada.
4. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de las mismas.
5. No se deben sobrecargar del peso autorizado, en cada una de las cabinas de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que pueden afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes y/o dañar su estructura, haciéndose responsable la persona que infrinja esta norma de los gastos de reparación que sean necesarios.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.010.367-1

6. Evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
7. El ascensor deberá ser usado en forma correcta, quedando prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de vigilancia queda facultado a hacer notar a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que se sufra el ascensor.
8. No mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios.
9. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos, suciedad o malos olores.
10. La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
11. Las carteleras dispuestas al interior de cada equipo, son de uso informativo, cualquier publicación Debra constar con la autorización de la Administración.
12. Está prohibido forzar las puertas de los equipos para abrirlas o bloquearlas.
13. En caso de quedar atrapado en el ascensor por cualquier falla generada, conserve la calma y presione el botón de alarma para dar aviso, esta emergencia será atendida por el organismo de emergencia y la empresa responsable del mantenimiento de los equipos.
14. La Administración autorizara el uso de un equipo determinado en caso de trasteos o mudanzas, dentro de los horarios establecidos en cada uno de los componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal (Reglamentación)<sup>22</sup>, siempre y cuando los elementos transportados en cada viaje no excedan la capacidad máxima del ascensor en peso, tamaño o forma. Se Debra informar con anticipación a la Administración del día a efectuar el trasteo para la instalación de los protectores correspondientes. En caso de afluencia de residentes, se deberá dejar un espacio de tiempo prudente para el uso por parte de estos, sin que se entorpezca el libre desplazamiento.

**Artículo 25. Oficinas de la Administración**<sup>23</sup>. Espacio de propiedad común destinada a la administración general de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ubicado en la Manzana Dos

**Artículo 26. Garajes Públicos**<sup>24</sup>. Espacio de propiedad común destinado al parqueo de vehículos de todos los usuarios, se encuentra localizado en la Manzana Dos. Quien haga uso de los estacionamientos públicos estará sujeto a:

1. El parqueadero cuenta con póliza de responsabilidad civil extracontractual.
2. El vehículo es recibido en depósito y Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal es responsable del mismo, sin embargo, los componentes no integrales deben dejarse en administración.
3. Las tarifas serán establecidas por el Consejo de Administración con sujeción a las normas que regulen la materia.
4. La tarifa máxima, convenios o descuentos aplicados al valor máximo permitido, no son acumulables.
5. Se prohíbe encender radios o unidades de volumen o generar ruido con los motores, e ingerir sustancias alucinógenas en esta área.
6. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo de visitantes como áreas de juego.

<sup>22</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>23</sup> Artículo 19 . Parágrafo 2. Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.

<sup>24</sup> Artículo 19 . Parágrafo 2. Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

7. Los usuarios deben desplazarse a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora.
8. No se permite la reparación de vehículos en los parqueaderos, salvo en caso de fuerza mayor.
9. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
10. Queda prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros no está permitido ya que puede generar daños.
11. Los vehículos deben ser parqueados en reverso.
12. El uso de estacionamientos para discapacitados debe ser únicamente por las personas que porten el permiso y calcomanía de discapacidad entregada por la Secretaria de Tránsito y Transporte.

**Artículo 27. Ausencia de responsabilidad.** Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal no será responsable por:

1. Vehículos de cuya entrada no exista constancia.
2. Por objetos que no son componentes integrales del vehículo dejados dentro del mismo, como paquetes, cascos, extraíbles, etc.
3. Por reclamos efectuados después de haber retirado el vehículo de los estacionamientos públicos.
4. Por accidentes causados por usuarios dentro del parqueaderos y por daños a terceros.
5. Por daños debidos a: caso fortuito o accidentes producidos por fenómenos naturales o por causa de fuerza mayor, ajena a Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

### CAPITULO 6. ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS

**Artículo 28. Deberes de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.**

1. Los propietarios y/o residentes deberán enviar una comunicación a la Administración, solicitando la autorización para la entrada y/o salida correspondiente; por lo menos con 72 horas de antelación a la fecha en que se vaya a realizar la mudanza, en el escrito deberá aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente, propietario y firma de autorización de la Administración (aplica para entrada y salida).
2. El nuevo propietario o arrendatario de una unidad privada presentará en la Administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando por lo mismo copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del inmueble.
3. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones de parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, el nuevo residente, propietario o arrendatario, deberá:
  - Solicitar a la oficina de Administración con anterioridad a tres (3) días antes de la mudanza, una paz y salvo con la Administración de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal del inmueble que será ocupado o desocupado.
  - Dejar en la Administración con mínimo dos (2) días de antelación un depósito<sup>25</sup> de garantía determinado por el Consejo Directivo de Cada Componente de Parque Central Bavaria –

<sup>25</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## **CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **NIT. 830.010.367-1**

Propiedad Horizontal, para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza, reembolsables inmediatamente se constate por parte de la seguridad, estado final de la edificación después de realizada la mudanza comparado con las condiciones de la edificación previas a la misma.

4. Sin excepción todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.
5. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza y de tal responsabilidad se dejará expresa constancia en la autorización expedida por la Administración, la carta de autorización expedida por el administrador deberá contar con la firma de aceptación del solicitante.
6. La Administración o en su defecto el supervisor de turno debe dejar informe por escrito de los daños, si los hubiere, a la Copropiedad.
7. El vigilante o personal de mantenimiento debe realizar un recorrido inicial con el personal que va a realizar la mudanza y con el responsable de la misma; con el fin de verificar las condiciones iniciales de la edificación y tomar atenta nota en la orden de mudanza, para luego comparar con las condiciones finales. Aplica de igual forma, para la entrada y salida de mercancía.
8. La Administración verificará que daños fueron ocasionados y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al trasteo deben ser reparados.
9. El propietario y/o residente debe solicitar a la Administración la colocación de las lonas de protección y cartón en el ascensor de carga destinado para la realización de trasteos, para evitar golpes o rayones.
10. El horario<sup>26</sup> para la realización de mudanzas será determinado por el Consejo Directivo de Cada Componente de parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 29. Prohibiciones de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.**

1. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía. (Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 2:00 p.m., Domingos y festivos no está permitido.
2. No se permitirá la salida de vehículos, bicicletas, electrodomésticos, muebles y otro tipo de enseres; sin la previa autorización escrita del propietario y/o residente la cual será confirmada por la Administración y por el Supervisor de Vigilancia.

## **CAPITULO 7. REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTONICAS Y ESTETICAS**

#### **Artículo 30. Deberes de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas.**

1. El propietario y/o residente al llevar a cabo cualquier tipo de reparación locativa, debe asegurarse de no realizar y/u ocasionar ruidos o actividades que causen molestia a los demás residentes en horas de descanso. Igualmente adoptará las medidas necesarias para evitar daños en zonas comunes o poner en riesgo la seguridad de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

<sup>26</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

2. El horario<sup>27</sup> para la realización de reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas será determinado por el Consejo Directivo de Cada Componente de parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
3. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:
  - Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informados a la Administración.
  - Se dará previo aviso por escrito a la Administración con mínimo tres (3) días de antelación sobre informando: alcance de la obra, tiempo de ejecución, tipo de obra a realizar, nombre e identificación de la persona responsable de la obra y personal que ejecutará la misma, para ser autorizado por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por el autorizadas.
  - Si la obra implica demoliciones y/o modificaciones internas; deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la entidad responsable de otorgarla.
  - Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecte la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño deberá pagar y efectuar las reparaciones respectivas.
  - El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar limpieza de las zonas comunes.
  - En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario<sup>28</sup> establecido en cada Componente de parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
4. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por este, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior de inmueble se limitarán exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles salvo en caso de emergencia o (extrema) necesidad o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.
5. La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de esta, un depósito en garantía fijado por la Administración<sup>29</sup> suma que tiene por objeto garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere.
6. En caso de reparaciones locativas urgentes por daños que puedan producir deterioro de las edificaciones de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal o de inmuebles vecinos, el residente deberá comenzar las obras tan pronto como le sea posible, avisando simultáneamente a la Administración, a la vigilancia y a sus vecinos. De no poderse realizar la obra, deberá tomar las

<sup>27</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>28</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>29</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

medidas para reducir el daño que se pueda ocasionar. Sin embargo, todo daño causado es de su responsabilidad.

7. Cuando se trate de pequeñas reparaciones como son la colocación de chazos, cambios de empaques de grifos, cambio de tapetes y similares, el residente podrá realizarlas sin autorización previa, informando en la Recepción, con el fin de autorizar la entrada de los técnicos, quienes deberán registrarse presentando su identificación. Cuando estas reparaciones causen ruido, sólo podrán realizarse fuera de horarios<sup>30</sup> habituales de descanso de los residentes.
8. El retiro de los desechos de materiales utilizados por reparaciones locativas es responsabilidad del propietario y/o residente del apartamento, oficina y/o local comercial en donde se realicen dichas reparaciones; quien debe retirarlas del Conjunto y no dejarlas en las áreas comunes ni cuartos de basura. Si la reforma o arreglo realizado llegase a tomar más de una semana, la recolección de los residuos de esta actividad deberá ser coordinada por el propietario o residente una vez a la semana.

### **Artículo 31. Prohibiciones de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas.**

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Artículo 73 y 75, ley 675 de 2001- Régimen de propiedad horizontal). En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
2. Los propietarios en la última planta de las edificaciones, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.
3. No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, fuera de los horarios<sup>31</sup> establecidos en cada uno de los compontes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
4. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas, vidrios de balcones o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios.
5. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y siempre acatando normas ambientales.
6. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las unidades privadas no contempladas en los planos de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad de la Copropiedad, da lugar a responsabilidad civil que se derive de tales actos y podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente a Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
7. No se permitirá realizar obras susceptibles o modificaciones estructurales, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados, que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble.
8. No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores; instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar

<sup>30</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>31</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

daño a las instalaciones generales de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, entre otros.

### **CAPITULO 8. USO DE AREAS COMUNES SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACIÓN**

**Artículo 32**<sup>32</sup>. Los propietarios y/o residentes podrán solicitar el alquiler de las zonas comunes sociales (salones, salas de conferencias, BBQ, cancha de squash, etc.):

#### **Deberes:**

1. Estar a paz y salvo por todo concepto con las expensas comunes y no tener sanciones el último año por uso de estos espacios.
2. Ser mayor de edad.
3. El horario<sup>33</sup> de uso de áreas comunes sociales, deportivas y de recreación será determinado por el Consejo Directivo de Cada Componente de parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
4. Los salones sociales se apartarán con 10 días de anticipación y se entregará un inventario con cada una de las cosas que tiene el salón, para después entregarlo en perfectas condiciones, tal y como se recibió en el inventario. Igualmente, el propietario, residente o persona interesada debe firmar un contrato que contiene las condiciones, modalidades y normas de comportamiento para uso de los salones sociales, salas de juntas o áreas de alquiler.
5. La Administración será responsable de la aprobación de las solicitudes de alquiler, de su uso, manejo, cuidado y custodia durante el lapso respectivo.
6. Cancelar las tarifas<sup>34</sup> que serán autorizadas en cada uno de los Componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, salvo decisión expresa de la Asamblea de Copropietarios, en los lapsos y términos estipulados.
7. El solicitante deberá cancelar un depósito<sup>35</sup> en efectivo como garantía en las cuentas que indique la administración. La cuantía cubrirá los posibles daños que se causen durante el evento, el valor<sup>36</sup> será determinado anualmente en cada uno de los Componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. Si los daños llegaren a superar el valor estipulado, el propietario o residente solicitante deberá cubrir la diferencia.

En caso de no presentarse ningún daño se devolverá el depósito respectivo de acuerdo con el procedimiento<sup>37</sup> establecido en cada uno de los componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.

<sup>32</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>33</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>34</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>35</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>36</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.

<sup>37</sup> Reglamentación uso y goce de zonas comunes Manzana Uno, Manzana Dos, Manzana Tres, Manzana Cuatro, Cavas, Falcas, Parqueadero Publico y Edificio Administración General.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

8. Con el fin de permitir el acceso a las personas invitadas a los salones alquilados se debe entregar a la Administración una relación que contenga los nombres y datos de identificación de cada persona autorizada para ingresar.
9. El espacio alquilado será entregado el mismo día del evento con un acta de inventario, la cual se verificará al final de la reunión por parte del vigilante de turno.
10. Quien alquila el espacio es el directo responsable por las faltas cometidas por sus invitados y en consecuencia será a quien se apliquen las sanciones que se contemplan.
11. El aseo del salón social estará incluido dentro del valor del alquiler del salón.
12. La autorización de alquiler del salón social, no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero de los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos.
13. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
14. El Consejo de Administración y el Comité de Convivencia podrán hacer uso de alguno de los salones o auditorios bajo su responsabilidad, para realizar conferencias, eventos o reuniones en beneficio de la comunidad.
15. En caso de presentarse situaciones que alteren la tranquilidad y la sana convivencia que afecten a los demás residentes, se deberá entregar de inmediato el espacio dado en alquiler, se dejará registro de la situación y se aplicarán las sanciones a que haya lugar.
16. En caso de ruido que perturbe la tranquilidad de los residentes, la Administración podrá desconectar la energía eléctrica que alimenta las tomas de las paredes los salones sociales.
17. El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para realizar la evacuación. Para la entrega del salón deberá estipularse una hora del siguiente día con la Administración.
18. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto dentro de los salones sociales, después de finalizada la actividad, cualquier equipo o elemento dejado en el salón social después de terminado el evento, será bajo exclusiva responsabilidad del propietario.

#### Prohibiciones.

1. Está prohibido fumar dentro del salón social, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo
2. Dentro de los salones sociales y en general en el Conjunto están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez.
3. Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán alquilar salones sociales.
4. Las reuniones sociales solo están permitidas en los salones destinados para ello por tal motivo no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad asimismo que ingerir alcohol en las zonas comunes a excepción de los salones sociales cuando han sido alquilados para algún evento. En todo caso queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones de los salones sociales.

**PARAGRAFO.** Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al ICBF.

5. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias al resto de los residentes.
6. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso el uso de equipos de sonido debe estar regido a la ley 1160 , art.198.



**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT. 830.010.367-1**

***CAPITULO 9. TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS***

**Artículo 33. Deberes y obligaciones en la tenencia de mascotas y manejo de animales domésticos**

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código Nacional de Policía y Convivencia.
2. Los tenedores de mascotas deberán informar a la Administración de la existencia de su mascota y los datos pertinentes, para llevar el respectivo control y censo.
3. En las zonas comunes de Parque Central Bavaria -Propiedad Horizontal, todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal (depende de la raza), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
4. Es obligación de los residentes, propietarios o tenedores de mascotas, recoger los excrementos y depositarlos en bolsas adecuadas y depositarlas en los shuts de basura o en las canecas de los dispuestas para ello.
5. Los residentes, propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el numeral anterior tendrán como sanción las impuestas por la Ley 1801 de 2016: multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales.
6. Los propietarios evitarán dejar las mascotas por periodos prolongados en terrazas o balcones y velarán porque estos no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.
7. Los residentes que presenten quejas por los permanentes y continuos sonidos de sus mascotas conllevarán a un llamado de atención por escrito por parte del Administrador.
8. Queda prohibido que menores de 12 años y personas en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas conduzcan animales dentro de cualquiera de los componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal. Se exceptúan de esta norma los perros guías.
9. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
10. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes, conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002, artículo 108B.
11. De ser el caso que las mascotas se han traídas por veterinarias o personas cuidadoras los propietarios deben recibirlos en la portería de cada uno de los componentes de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
12. El uso del ascensor está restringido para las mascotas, se podrá utilizar si y solo si el ascensor está desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso del mismo.
13. Las mascotas no podrán ingresar a los parques infantiles ya que son de uso exclusivo de los niños.
14. Las mascotas no pueden ingresar al club house (piscina, cancha de squash, gimnasio).
15. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) solo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.
16. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligros) ante la Alcaldía en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB - Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, de acuerdo con la resolución La Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá, en el Artículo 13. (De acuerdo con el portal de <http://www.sirab.co/>)



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

### Artículo 34. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos

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.

**Artículo 35.** Atender el artículo 127 del código Nacional de Policía, que dice: El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general.

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 públicos y al medio natural en general.

**Parágrafo 2.** El propietario será responsable de las indemnizaciones al afectado y de las sanciones que establezca la Ley. Así mismo cada propietario de animal deberá cumplir la Ley 84 de 1989 "Estatuto Nacional de Protección de animales" y el acuerdo 79 de 2003, artículo 12 numeral 5.

**Parágrafo 3.** En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas se dará aviso a las autoridades competentes y el propietario será sancionado con una multa equivalente de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

## CAPITULO 10. SEGURIDAD

**Artículo 36.** Los propietarios(as) y residentes deben abstenerse de:

1. Cometer actos que atenten contra la seguridad del edificio, como son: violentar puertas, ocasionar daños a los inmuebles de uso privado o a zonas comunes, rayar vehículos, sustraer o destruir bombillos, lámparas, citófonos, baños públicos, dañar los jardines y las zonas verdes; dañar los aparatos destinados a la seguridad o al servicio de la copropiedad como ascensores, lugares de basuras, etc.
2. Los propietarios, residentes y/o visitante se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, ni ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
3. Encubrir o guardar información acerca de los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
4. Dar órdenes al personal o solicitar favores personales a los trabajadores que prestan la vigilancia, mantenimiento y en general a todo el personal de la Administración, o utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.
5. Prestar a otras personas ajenas a la copropiedad los elementos de acceso tales como tarjetas de ingreso.



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

### Artículo 37. Lineamientos y pautas para el servicio de seguridad.

1. Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados en recepción y deben dejar un documento, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar registro de entrada y salida de vehículos.
2. Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso a Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal requieren:
  - a. Presentar cédula de ciudadanía o dejar documento con nombre completo, número de cédula y foto.
  - b. Registro en el libro de visitantes ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor.
  - c. El visitante de empresas de servicios públicos deberá ser acompañado de un vigilante, como medida de verificación.
3. La vigilancia podrá revisar los paquetes, maletines, incluidos vehículos etc., de los visitantes o quienes realiza reparaciones locativas, las colaboradoras del servicio doméstico serán revisadas a la salida del conjunto una vez terminen sus labores diarias.
4. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante y ofrecer servicios en zonas comunes.
5. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de dos días de su inmueble deberán informar a la Administración por escrito, para prestar más atención y seguridad del inmueble. De dejar a alguien a cargo debe notificarse por escrito a la Administración con expresa autorización del propietario.
  - a. Para el caso de actividades sociales debe dejarse el listado de invitados en la portería o autorización por el propietario y/o residente.
6. Celebrar contrato que implique la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad e incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al Consejo de Administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular para que este tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto, y en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.
7. El ingreso de domicilios deberá ser supervisado por el equipo de vigilancia de tal manera que su duración no sea superior a 10 minutos y cada domiciliario deberá portar un carnet, documento con foto que lo identifique como tal, el domiciliario o persona que entregue el domicilio será de entera responsabilidad por parte del propietario.
8. El acceso a los edificios de domicilios o visitantes debe realizarse por las puertas de entrada y no por los parqueaderos.
9. Está prohibido a los residentes, dar órdenes al personal de vigilancia, como tampoco utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos.
10. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes, empleados directos o indirectos.
11. Está prohibido al personal de vigilancia el ingreso a los inmuebles salvo casos de extrema urgencia o emergencia, ni contratarlos para labores en las unidades privadas.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

12. Los propietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración.
13. La salida y entrada de enseres y mudanzas debe ser notificada única y exclusivamente por el propietario a la Administración quien expedirá paz y salvo y autorización. Solo el guarda a cargo es el autorizado para abrir la puerta de vehículos y peatones. Las puertas de portería deben permanecer cerradas garantizando así que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
14. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios (mensajería, facturas, etc.) en el casillero de cada uno.
15. El vigilante de portería no debe abandonar su puesto bajo ninguna circunstancia, exceptuando eventos críticos y/o casos de emergencia. Por parte del personal de vigilancia se elaborará un inventario de los elementos de la portería en cada cambio de turno con las consignaciones correspondientes, a que haya lugar con el fin de mantener control sobre las mismas.
16. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados.
17. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
18. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
19. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
20. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que, de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
21. No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, e ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
22. Está prohibido permitir a los niños jugar en el área de portería, así como en los muebles localizados en ella. Los daños ocasionados por los niños o acompañantes que esperan el bus escolar en esta área serán resarcidos por sus padres.
23. Sin excepción el ingreso de visitantes y de personas que realicen servicio doméstico, serán autorizadas por la recepción, previa consulta con el propietario del inmueble.
24. En caso de ingreso a Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, estos deben previamente autorizar por escrito, los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la Administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.
25. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería, son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
26. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario del mismo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

### NIT. 830.010.367-1

27. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente.
28. En caso de extraviarse la tarjeta de acceso, el propietario del mismo deberá instaurar el respectivo denuncia por pérdida y entregar copia a la Administración para realizar el correspondiente control de entrada y salida del vehículo.
29. Solamente los propietarios y/o residentes pueden entrar libremente a cualquier hora a las unidades privadas. La Administración llevará un registro que entregará para tal fin al personal de vigilancia.

#### Artículo 38. Servicio doméstico y niñeras

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

1. Las empleadas domésticas y/o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente o propietario.
2. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios, suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios residentes en los Conjuntos.
3. El comportamiento del personal de Administración, Vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la Copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración.
4. Los propietarios(as), residentes y/o visitantes de unidades privadas, deben atender con respeto al personal de vigilancia y oficios varios, así como a los responsables de la Administración.
5. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
6. Es deber de los residentes entregar a la Administración el registro diligenciado del personal de servicio doméstico, formato que podrá encontrar en la Administración.
7. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno, la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingresar como al salir del Conjunto.
8. Los empleados del servicio doméstico, no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos. solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del residente y confirmación por parte de la Administración o la vigilancia.
9. Los empleados del servicio doméstico deberán portar la respectiva identificación emitida por la Administración de conjunto que los acredita como tal.

#### Artículo 39. Normas de conducta y seguridad para los menores de edad

Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

1. Todo niño menor de doce (12) años para salir de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal.
3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

4. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.
5. Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.
6. Los menores de edad, tienen prohibido organizar las zonas comunes, para la realización de fiestas, celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.
7. Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior de Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto

**PARAGRAFO:** Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la Administración, sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso.

### **Artículo 40. De los citófonos y cámaras de seguridad.**

Se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Corresponde a los trabajadores de Administración y/o seguridad el uso exclusivo del sistema de citofonía instalado para cumplimiento de sus funciones.
2. Se prohíbe el uso del sistema de citofonía ubicado en las recepciones a los residentes, salvo casos de emergencia manifiesta.
3. El mantenimiento del sistema de citofonía corresponde a la Administración hasta la entrada de cada uno de los apartamentos. Los daños internos en los apartamentos correrán por cuenta del propietario o arrendatario.
4. Es responsabilidad de la seguridad o de las personas que hagan la función de recepcionistas reportar inmediatamente las fallas o daños del sistema de citofonía a la Administración.
5. Corresponde a los trabajadores de Administración y/o seguridad el monitoreo de las cámaras de seguridad.
6. La empresa de seguridad es responsable de verificar el funcionamiento de las cámaras de video que hacen parte de su esquema e informar inmediatamente a la Administración todo daño, anomalía o irregularidad que se presente en el sistema de monitoreo de cámaras.
7. Se permitirá el acceso a videos de las cámaras a cualquier residente previa presentación por escrito de la solicitud a la Administración.

## **CAPITULO 11. COMITÉ DE CONVIVENCIA**

### **Artículo 41. Comité de convivencia**

De acuerdo con lo contenido en el artículo 106 del Reglamento de Propiedad Horizontal<sup>38</sup> del Conjunto Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal, el Comité de Convivencia es un ente que sirve de mediador o facilitador para dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el Conjunto, a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismos la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Para ello, Se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. La Asamblea General elegirá para un periodo de un (1) año a los miembros del Comité de Convivencia, los cuales podrán ser reelegidos en forma sucesiva.

<sup>38</sup> Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

2. Estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y la participación en él será "ad honorem".
3. Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:
  - a. Ser propietario y/o residente de bien privado.
  - b. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Componente.
  - c. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.
  - d. No ejercer al mismo tiempo, alguno de los cargos de Administrador, de Consejero o de Revisor Fiscal.
  - e. Ser una persona ecuatoriana, firme, íntegra, gozar de respeto entre sus vecinos, conocedor del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia y con gran capacidad para el manejo de situaciones difíciles.
  - f. Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata.

### Artículo 42. Reuniones

Se harán en cualquier momento cuando lo exijan las circunstancias, por citación del Presidente, Secretario, por iniciativa de la Administración o de alguno de sus miembros o cuando el Comité lo estime conveniente. Estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los ocho (8) días calendario siguientes a su elección.

El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes con independencia de los coeficientes de copropiedad.

### Artículo 43. Funciones

El comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones:

1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias.
2. Ilustrar a los comparecientes acerca del objeto, alcance y límites del Acuerdo.
3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo.
4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes.
5. Elaborar Acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes.
6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal sobre los resultados de su gestión.

**Parágrafo.** Cuando en uno de los miembros del Comité concurra alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella.

### Artículo 44. Actas

Las consideraciones de este comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité; el secretario de este comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo.

### Artículo 45. Oportunidad para acudir al comité

En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el comité instará a las partes para que concilien



# CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL

## NIT. 830.010.367-1

sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento.

El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si las partes llegan a un acuerdo, el comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la Ley y al Reglamento, mediante la suscripción del acta de compromiso.

### **Artículo 46. Inasistencia**

Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Se escuchará y tendrán en cuenta las justificaciones dadas por quien no pudo comparecer, para proceder a una nueva citación con el fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción.

Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas.

## **CAPITULO 12. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO**

### **Artículo 47. Destinatarios**

A los residentes, propietarios, miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, Comité de Convivencia y Revisor Fiscal, cuando incumplan sus funciones, obligaciones o incurran en conductas prohibidas consagradas en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en este Manual de Convivencia, previo requerimiento escrito de la Administración con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal y si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; de acuerdo a lo Reglamentado en la Ley 675 de 2001.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

### **Artículo 48. Competencia**

Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios(as) y tenedores a cualquier título serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor.

**Parágrafo.** Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios.

### **Artículo 49. Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones**

1. El presidente del Consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del Debido Proceso el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.
3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Ordenar y allegar las pruebas de cargo y descargo que resulten pertinentes y procedentes para la evaluación del caso en concreto de forma oficiosa o a solicitud del implicado.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

5. Motivar las decisiones que se adopten dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia.
6. Hacer una evaluación de la conducta, del daño ocasionado o de la antijuridicidad de la conducta.
7. Valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, para la imposición o exoneración de la sanción.
8. Tendrá en cuenta que toda duda razonable se resolverá en favor del implicado.
9. En el evento de haberse infringido una o varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, se impondrá la sanción más grave.
10. La sanción que se imponga podrá ser impugnada ante el superior jerárquico, dentro del término legalmente establecido para tal fin. De cuyo recurso se dará traslado inmediatamente.

### Artículo 50. Sanciones

Las sanciones se clasifican en pecuniarias y no pecuniarias. Son las siguientes:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa con destino al fondo de imprevistos hasta dos veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales, vigentes a la fecha de su imposición sin que sumadas excedan de diez (10) veces la expensa común necesaria mensual.
- c) Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90) días.

### Artículo 51. Calificación del incumplimiento

Para efectos de la sanción las faltas se consideran: 1. Gravísimas, 2. Graves, 3. Leves.

**Parágrafo.** Las faltas gravísimas serán sancionadas máximo con el valor de dos (2) expensas comunes necesarias mensuales vigentes; las faltas graves serán sancionadas a partir de una (1) hasta una y media (1 y 1/2) expensas comunes necesarias mensuales vigentes; las faltas leves serán sancionadas hasta el valor de una expensa común necesaria mensual vigente; no obstante, lo anterior, las sanciones pecuniarias podrán tener sanciones accesorias no pecuniarias a discreción del Consejo de Administración.

**Artículo 52.** El Consejo de Administración a su criterio definirá la gravedad de la falta y el valor de la sanción pecuniaria a imponer. De acuerdo con las pruebas que se hayan recaudado que determinen la materialidad de la conducta y la responsabilidad en la misma.

### Artículo 53. Procedimiento

La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario y residente.

El procedimiento, según lo contenido en el artículo 121 del Reglamento<sup>39</sup> de Propiedad Horizontal será el siguiente:

- Una vez se radique y admita la queja pertinente, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a la radicación, se notificará personalmente con boleta de citación al denunciado, sobre la acción contra él iniciada, indicando el motivo, el denunciante, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos.
- Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se remitirá comunicación mediante correo certificado a la dirección de residencia informado por el presunto infractor.

<sup>39</sup> Escritura Pública número dos mil ochocientos veinte (2.820) del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Séptima (7ª) de Bogotá.



## CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.010.367-1

- De no ser posible lo anterior se fijará la boleta de citación en la cartelera pública de la administración para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos, sin exceder del sexto (6°) día contado a partir del día de radicación de la queja correspondiente.
- Una vez agotado el término de descargos, se practicarán las pruebas solicitadas por el presunto infractor y las ordenadas de oficio dentro de los cinco (5) días siguientes. De justificarse se podrá ampliar este término hasta en otro tanto.
- Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3) días siguientes las partes podrán presentar sus escritos de conclusión, para que el Consejo de Administración a más tardar el día treinta (30) calendario contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución motivada, advirtiendo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.
- Contra la resolución emanada de Consejo de Administración procede el recurso de reposición que se deberá presentar ante aquel a más tardar el tercer (3) día siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y que deberá ser resuelto en un término de cinco (5) días de su recibo.
- De igual manera, contra la decisión adoptada por el Consejo de Administración procede el recurso de apelación, deberá interponerse ante el presidente del Consejo de Administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguiente. Este recurso será decidido por la Asamblea General.

### ***CAPITULO 13. APROBACIÓN Y VIGENCIA***

**Artículo 54.** El presente Manual de Convivencia fue aprobado en la ciudad de Bogotá a los nueve (09) días del mes de junio de 2020. Empezará a regir a partir del siguiente día hábil de la fecha de publicación.

#### **CUMPLIMIENTOS ADICIONALES**

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a) Ley 675 de Agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c) Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 – Tenencia de Mascotas-
- d) El reglamento de propiedad, los estatutos y las modificaciones que lo adicionan y/o complementan.

