

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS

El presente Manual de Convivencia tiene por objeto dotar a los residentes del Conjunto Residencial Oasis Apartamentos, de un instrumento de coexistencia para precisar y complementar los derechos y obligaciones establecidos en el Reglamento Interno del conjunto, en el código de Policía (Acuerdo 79 enero de 2003), el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 del 3 de agosto de 2001) y Ley 746 julio 19 de 2002. De los Niveles de Ruido (Art. 74 Resoluciones 8321 de 1983, 6918 y 6919 de 2010). De cerramientos Transparentes (Art. 71, Art. 6 Ley 9 de 1989). Decreto 356 / 94 -Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada. Decretos 73/02 Y 4950 / 07 -Estratos Sociales o Comerciales. Ley 388 / 97 - Reforma Urbana. Ley 232 - Requisitos de establecimientos de Comercio. Ley 810Í03 -Sanciones Urbanísticas. Decreto 564/06 -Licencias de Construcción. Leyes de Construcción -400 / 97 y Acuerdos 6 Y 20 / 95. Ley 142 -Servicios Públicos. Ley 820 / 03 -Arrendamientos. Ley 746 / 02 -Tenencias de Mascotas. Ley 769 / 02 -Código Nacional de Transito. Ley 640 Modos Alternativos de Solución de Conflictos. Ley 1209 / 08 -Normas de Seguridad de Piscinas. Ley 99 / 1993 -Sistema Nacional Ambiental. Decreto 2811 / 1974 -Código de Recursos Naturales Renovables. Acuerdo 79/2003 -Código de Policía. Ley 84 de 1989 “Estatuto nacional de protección de animales”. Ley 1335 de 2009. “Ley Antitabaco”. Decreto 1469 de 2010, sobre trámites ante Curadurías Urbanas, referente a obras y licencias de construcción y urbanismo. Y Las demás normas que les adicionen o reformen.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

PROMOVER A TRAVÉS DE ESTE MANUAL:

Conciencia sobre el respeto a la vida en comunidad y dignidad humana Cultura ciudadana que le permita a toda la comunidad tener clara conciencia de los derechos y obligaciones sobre los bienes comunes del conjunto residencial.

El desarrollo, mantenimiento, conservación, presentación y ornato de todas las instalaciones del conjunto residencial.

Responsabilidad colectiva y sentido de pertenencia.

NORMAS GENERALES:

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los copropietarios como por los residentes del Conjunto y sus visitantes.

Para todos los efectos legales, el contenido del presente Manual de Convivencia se acoge y se entiende como notificado con la firma de recibido por parte del copropietario y residente en el control destinado para tal fin, en consecuencia, no se podrá alegar desconocimiento por parte de los habitantes del conjunto residencial.

Para el caso de los arrendatarios, es responsabilidad de cada copropietario dar a conocer el contenido del presente manual junto con el reglamento de propiedad horizontal, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamiento quien haga sus veces.

Sin embargo, la administración podrá discrecionalmente hacer entrega de una copia del manual para garantizar su socialización y acatamiento entre todos y cada uno de los habitantes del Conjunto.

CAPITULO I DE LOS DERECHOS Y DEBERES

ARTICULO 1. DIGNIDAD HUMANA: Todas las actuaciones surgidas con ocasión del ejercicio de derechos y deberes de copropietarios, inquilinos, trabajadores y en general moradores del conjunto residencial "Oasis Apartamentos" deben observar estrictamente el principio de RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA.

ARTICULO 2. DESTINACION: Dar a su unidad privada de apartamento, la destinación específica señalada para cada una de ellas en el reglamento de propiedad horizontal. Dar el uso adecuado a las áreas comunes de acuerdo a su destinación.

ARTICULO 3. CONTRIBUCIONES: Todos los copropietarios están obligados a contribuir con las expensas comunes necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho o cuota en tales bienes; en la forma y términos en que se establece en este reglamento.

ARTICULO 4. REPARACIONES: Es responsable de ejecutar oportunamente las reparaciones a que haya lugar en su respectivo bien de dominio privado, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio privado. Previa solicitud escrita, y obtención de la aprobación de la administración.

PARAGRAFO: ACCESO A UNIDAD PRIVADA: Cada propietario y/o residente deberá autorizar el ingreso a su unidad privada, al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la propiedad, entendiendo esta las reparaciones a las áreas comunes o de uso exclusivo que requieran realización de trabajos. Si los trabajos efectuados fuesen de elementos y áreas de la unidad privada debe comunicarse la reparación, adecuación o remodelación con la administración para consultarlos planos del conjunto y evitar perjuicios a los bienes privados vecinos o las áreas comunes.

ARTICULO 5. COMUNICACION: Cada propietario o residente quedará obligado a notificar a la administración de las ocasiones en que quede deshabitada su unidad privada, debiendo delegar en alguna persona indicando señas: nombre. Dirección, teléfonos, la responsabilidad por la atención de casos de acceso o reparaciones de filtraciones, daños internos, etc. En dichas oportunidades es responsabilidad del propietario y/o residente dejar debidamente asegurada su unidad privada, llaves de paso de agua y gas desconectados; además los interruptores de energía, etc.

ARTICULO 6. CONSERVACION DE BIENES COMUNES: Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO 7. DEBER DE NOTIFICAR AL ADMINISTRADOR: Notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, indicando su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y mantener informada a la administración sobre su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de cada unidad privada.

ARTICULO 8. ASISTENCIA A REUNIONES Y ASAMBLEAS: Asistir cumplida y obligatoriamente a las asambleas de copropietarios que se convoquen por el administrador, por el consejo de administración, por el revisor fiscal, o por los propietarios en los casos de ley; para efectos de desarrollar o emprender actividades u obras que redunden en beneficio de la copropiedad. La inasistencia, la no representación legal, o el retiro de la asamblea de copropietarios, o de su representante antes de la toma de decisiones para la cual ha sido convocada, se entenderán como un consentimiento tácito a las decisiones aprobadas en dicha asamblea.

ARTICULO 9. ENFERMEDADES CONTAGIOSAS: Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa en las personas residentes, así como en las mascotas que hubiese en el lugar y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades pertinentes.

ARTICULO 10. MUDANZAS: Notificar por escrito al administrador, cuando se vaya a efectuar cualquier mudanza, indicando Nombres y Apellidos, Torre y Numero del apartamento, si es propietario o residente, además indicar la hora, día, y detalle de la mudanza. Para poder dar la orden de salida el propietario o residente deberá presentar previo el PAZ y SALVO expedido por la administración. El horario de Mudanzas es: de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 2 p.m. a 5 p.m., los días sábados el horario queda de 8 a.m. a 12 M., los domingos y festivos no habrá mudanzas.

PARAGRAFO I: CAMBIO DE PROPIETARIO: presentar el certificado de tradición y libertad actualizado donde se identifique el nuevo propietario del inmueble. Adicionalmente se debe indicar las personas que habitaran la propiedad.

PARAGRAFO II: CAMBIO DE ARRENDATARIOS: presentar el contrato de arrendamiento donde se evidencie la relación contractual entre el propietario y el nuevo residente. Adicionalmente se debe indicar las personas que habitaran la propiedad. El propietario debe actualizar su información de contacto y residencia.

PARAGRAFO III: CAMBIO DE RESIDENTES: Se debe actualizar el censo de los nuevos residentes que habitaran el inmueble.

ARTICULO 11. RESPONSABILIDAD: los propietarios y/o residentes, responderán solidariamente ante la administración por los daños y perjuicios que ocasionen a los bienes de uso común, por los residentes o visitantes de su inmueble.

ARTICULO 12. SOLIDARIDAD: Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y residentes, participar en la administración de la propiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella, cumplir el reglamento y en general propender al desarrollo del espíritu de colaboración en la edificación.

ARTICULO 13. OBSERVACION OBLIGATORIA DEL MANUAL: Acatar el reglamento interno de la propiedad horizontal y el Manual de Normas y Convivencia. Suscribir contratos con las personas a

quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, en que pacte expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y a cumplir las normas de convivencia del conjunto residencial "Oasis apartamentos".

ARTICULO 14. COMUNICACIÓN DEL REGLAMENTO: Propender para que los tenedores y visitantes, así como los adquirentes de su unidad privada, conozcan el reglamento interno del conjunto y lo cumplan fielmente.

ARTICULO 15. PAGO OPORTUNO CUOTAS DE ADMINISTRACION: Todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas ordinarias anticipadas. La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la asamblea se constituirá a partir del décimo día de cada mes para las cuotas mensuales - ordinarias o extraordinarias, se causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y a favor de la propiedad, a la tasa del máximo del interés bancario para sobregiros vigentes a la fecha de contribución en mora, siempre y cuando la Asamblea no decrete otra cosa. (Reglamento de Propiedad Horizontal, Capítulo VIII, artículo 40.)

PARAGRAFO I: Cuando se presente controversias entre los propietarios o entre estos y la asamblea, serán resueltas mediante el proceso verbal sumario de que trata el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, si no fuere posible su conciliación.

PARAGRAFO II. La publicación referida anteriormente podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTICULO 16. AREAS DE ACCESO RESTRINGIDO: Las cubiertas (cénit) del último piso de cada torre, cuartos de bombas, planta y subestaciones eléctricas, subestación de telefonía y citofonia, constituyen área de acceso restringido. Por lo tanto, ninguna persona, sin autorización previa de la administración podrá ingresar a estas áreas.

PARAGRAFO I. Toda conexión en la cubierta de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación o antenas de radio y televisión, requerirá la aprobación previa de la administración, la cual podrá exigir los cambios que considere necesarios, u oponerse a la instalación solicitada.

ARTICULO 17. SEGURIDAD EN LA UNIDAD PRIVADA: Es responsabilidad de cada copropietario asegurar su propiedad privada con rejas interiores principalmente de hierro o aluminio en las ventanas y puerta de acceso en los pisos bajos y rejas en las puertas de acceso en los pisos altos del conjunto como mínimo, ya que la seguridad de las unidades privadas del conjunto corre por cuenta de cada propietario. Los propietarios deben someterse al diseño único aprobado por la administración. Así mismo, al instalarse polarizados deberán ser negros. La puerta principal debe conservar el tono miel natural.

ARTICULO 18. HORARIO DE REPARACIONES: El horario para llevar a cabo reparaciones en los apartamentos, que produzcan ruidos por parte de los copropietarios o sus residentes es de Lunes a Viernes en el horario de 08:00 a.m. hasta 12 00 m y de 02:00 p.m. hasta las 05:00 p.m. Sábados de 08:000 a.m. hasta las 12:00 m. Los domingos y días feriados no se harán reparaciones excepto una emergencia sustentada y comprobada, con previa autorización de la administración

ARTICULO 19. JUEGOS INFANTILES: El uso de los juegos infantiles debe ser utilizado por niños del conjunto hasta una edad máxima de ocho (8) años, los cuales deben ser cuidados por personas mayores y vigilar por el buen uso de estos los adultos no deben usar los equipos del parque ya que estos solamente están diseñados para niños.

ARTICULO 20. PARQUEADEROS DE VEHICULOS: Dejar su vehículo perfectamente cerrado y por seguridad no olvide sus objetos dentro del carro, la administración no se hace responsable por la pérdida de estos, tampoco se hace responsable por bicicletas, triciclos, juguetes y demás elementos dejados en áreas comunes o zonas de parqueaderos. Hacer buen uso de los parqueaderos, El parqueo de los vehículos se hará de la siguiente manera: en reversa ocupando el espacio demarcado.

CAPITULO II DE LA UTILIZACION DE LAS AREAS COMUNES Y PARQUEADEROS

ARTICULO 21. USO DE LAS AREAS COMUNES. Las áreas comunales son lugares para el tránsito y uso de la comunidad. Todos los propietarios, residentes y visitantes están obligados a hacer uso de ellas, atendiendo a su cuidado y conservación.

ARTICULO 22. DE LOS PARQUEADEROS. Son comunales según el reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto, nadie puede hacerse dueño de ellos.

- a. Se prohíbe el uso exclusivo de los parqueaderos, no colocar el número del apartamento, debido a que los parqueaderos son comunes.
- b. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso, ni convertirse en zona depósito. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil
- c. En caso de daño a vehículos o a zonas comunes, deberá responder el propietario del vehículo infractor.
- d. La velocidad en el parqueadero no podrá ser mayor a los 10 Km por hora, se transitara siempre por la derecha, con las luces encendidas y dando prelación al vehículo que va saliendo.

CAPITULO III PROHIBICIONES EN LAS AREAS COMUNES, ASCENSORES, PARQUEADEROS Y ZONAS VERDES

ARTICULO 23. Se prohíbe cambiar la fachada del edificio, muros, vestíbulos, escaleras, ventanas o puertas de ingreso a los inmuebles.

ARTICULO 24. Se prohíbe sacudir alfombras o extender ropas en las escaleras, ventanas o terrazas.

ARTICULO 25. Se prohíbe fumar en los balcones, áreas de espera, las zonas comunes de la propiedad Horizontal, entre otras, pasillos, zonas verdes o de juegos, salones sociales, porterías, sótanos, parqueaderos entre otras que se contempla en la ley antitabaco Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO 26. Se prohíbe utilizar el parqueadero de visitantes como parqueadero de residentes.

ARTICULO 27. Queda prohibido que los niños jueguen en los parqueaderos, transiten en sus bicicletas, patines o patinetas en las zonas peatonales. Las bicicletas, triciclos, patinetas, etc., deberán ser guardados en sus respectivas unidades privadas; el conjunto no asumirá la responsabilidad de los daños o pérdidas por descuidos de los menores.

ARTICULO 28. USO DEL ASCENSOR: Se prohíbe el uso del ascensor para transportar perros o mascotas. Para su circulación debe utilizar escaleras por parte de su propietario.

Parágrafo: Cuando se efectúen trasteos, los residentes deberán solicitar al vigilante o personal de mantenimiento la instalación de las lonas de protección de las paredes del ascensor.

ARTICULO 29. Se prohíbe las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

ARTICULO 30. Se prohíbe la construcción de cualquier muro o pared en los en garajes comunales.

ARTICULO 31. En caso de daño a vehículos o a zonas comunes deberá responder el propietario del vehículo infractor.

ARTICULO 32. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

ARTICULO 33. Queda expresamente prohibido parquear todo tipo de vehículo en forma permanente por daños y demás en los parqueaderos, salvo en caso que autorice la administración y/o consejo de administración plena presentación de paz y salvo judiciales y cancelación anticipada de la cuota de parqueo establecida por la administración.

ARTICULO 34. Procurar mantener la armonía arquitectónica del conjunto ejemplo: conservar los jardines limpios, bien arreglados y evitar que los niños jueguen sobre ellos.

ARTICULO 36. Se prohíbe a los adultos y acompañantes de los niños en el parque infantil sentarse sobre las instalaciones de recreación.

ARTICULO 37. Los propietarios o residentes solo tienen derecho a parquear un solo vehículo si cuenta con dos o más vehículos llámense carros, camionetas, motos deberán solicitarlo a los copropietarios que tienen su zona de parqueo disponible. Debe solicitar a la administración permiso para estacionar su vehículo en las áreas asignadas a los parqueos de visitantes, además cancelar la cuota de parqueo diaria o mensual según tarifas establecidas por el consejo de administración. y sujetas a las establecidas en las sanciones pecuniarias de este manual de convivencia. (La ley 675 en el artículo 59).

PARAGRAFO I. Sanciones y/o multas: el propietario y/o arrendatario que resida en el conjunto y ocupe los parqueaderos y no se parquee en reversa, o no se parquee dentro de la demarcación se hará acreedor de una sanción del 20% de la cuota de administración vigente. Además, el que trate o soborne al vigilante en turno se le triplicarán estos valores, adicionándole la sanción no pecuniaria que el consejo de administración determine.

ARTICULO 38. Prohibido pasear o circular con motos, bicicletas, patinetas, triciclos en las áreas comunes, vías peatonales, solo deben ser utilizados como medio para salir o entrar al conjunto.

CAPITULO IV. DEL ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 39. Las basuras deben introducirse en bolsas medianas debidamente cerradas, depositadas directamente en las casillas del Chut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. El Shut de basura está abierto todo el día.

ARTICULO 40. Se prohíbe dejar cualquier tipo de desechos líquidos o sólidos en los parqueaderos, zonas peatonales. Esto incluye la puerta de cada apartamento y su respectiva área común del piso.

ARTICULO 41. Las basuras deben ser depositadas en los tanques plásticos, que se encuentran dentro del cuarto de desechos. No puede ser depositado en la puerta ni fuera del cuarto. La puerta del cuarto de basuras debe permanecer cerrada para evitar malos olores y proliferación de insectos y roedores.

ARTICULO 42. Se prohíbe desechar animales muertos en el cuarto de basura, y cualquier tipo de desecho generado por obras civiles dentro o fuera de su apartamento.

ARTICULO 43. El mantenimiento de las zonas comunes (Jardines y Zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, cuarto de motobombas, juegos infantiles etc.,) es de cargo de la administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basura en dichas áreas.

ARTICULO 44. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los desechos de vidrio, cartón o papel en bolsas diferentes. Ese cuidado se verá reflejado en las tarifas de aseo por parte de la TRIPLE A. (este Artículo puede ser modificado una vez se empieza el programa de reciclaje).

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTICULO 45: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinente.

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

ARTICULO 46. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

ARTICULO 47. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ARTICULO 48. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, de igual manera deberá participar en el Censo canino y ser entregados todos los documentos en la Oficina de Administración.

ARTICULO 49. Las mascotas no deben ser subidas a los ascensores de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ARTICULO 50. Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ARTICULO 51. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

ARTICULO 52. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, gimnasio, y zonas húmedas por salubridad.

ARTICULO 53. ANIMALES MOLESTOS BULLOSOS: No se permite tenencia de animales bullosos que ocasionen molestias al resto de los vecinos, ya sea por ladridos, porque hacen sus necesidades en las partes comunes, porque son mordedores o causen cierto temor. Esto quiere decir que el administrador, aunque esté permitida la tenencia de mascotas, puede accionar contra el dueño de la misma, en los casos mencionados, pero ya no por infracción al reglamento, sino por violación a la Ley 675 de 2001, artículo 74.

ARTICULO 54. Se prohíbe la tenencia de caninos potencialmente peligrosos, cualquier otro animal exótico no doméstico, o cualquier animal en vía de extinción. Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características Ley 746 de 2002 y Ley 27265 de 2004: • 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. **ARTICULO 57.** Todo propietario deberá participar en el censo canino anual y deberá aportar el carnet de vacunación de las mascotas y demás cuidados que obedezca.

ARTICULO 55. Queda prohibido alimentar algún animal sea ave (palomas) o perros o gatos que no pertenezcan a la propiedad por salubridad.

CAPITULO VI. DE LA CORRESPONDENCIA Y DOMICILIOS

ARTICULO 56. Toda persona que solicite ingresar al conjunto residencial debe ser anunciado por el Citofono en la portería, si este no registra respuesta alguna, no podrá ingresar al apartamento solicitado. El ingreso está sujeto a la previa identificación, autorización y registro de la vigilancia del conjunto.

ARTICULO 57. Los domicilios no entran al conjunto, podrán llegar al apartamento que lo solicitó, siempre y cuando la administración de la autorización, los servicios solicitados deben ser recibidos por el residente en la portería del conjunto. Únicamente entraran las droguerías.

CAPITULO VII DE LA PISCINA

ARTICULO 58. El horario establecido para el uso de la piscina es de 10:00 am. Hasta las 05:30 pm. Está prohibido traer invitados los domingos y festivos. El día lunes será para mantenimiento de esta, Cuando el día lunes sea festivo el mantenimiento se hará el día martes siguiente.

ARTICULO 59. Reglamento para el uso de la piscina, todo usuario residente y/o otros tiene la obligación de dar cumplimiento estricto al siguiente reglamento:

USO DE LA PISCINA Sin excepción, antes de utilizar la piscina se deberá tomar una ducha y cada vez que salga del área de la piscina.

- * No se podrá entrar con calzado al área de piscina.
- * No se podrán consumir alimentos ni bebidas, en la zona de piscina.
- * Está prohibido fumar en el área de la piscina.
- * Es obligatorio el uso del gorro de baño de las mujeres.
- * No se deben ingresar joyas ni accesorios que puedan causar lesiones.
- * El cambio de ropa sólo es permitido en los vestieres.
- * Los bebés deben usar pañal especial para piscina. El usuario debe atender las recomendaciones del encargado de la piscina, de la administración y/o del consejo de administración que están autorizados para hacer cumplir este reglamento y necesitan de su colaboración y respeto.
- * No se permite el uso de la piscina sin la presencia del salvavidas.
- * Está prohibido el uso de cualquier tipo de bronceador y/o bloqueador solar.

RESTRICCIONES

- No se permite la entrada a la piscina bajo la influencia del alcohol.
- En caso de tormenta o temblor se suspenderá la práctica.
- Los niños menores de 5 años deben tener supervisión de un adulto
- Las personas con problemas cardíacos o de otra índole deberán informarlo al salvavidas.
- No se debe ingresar a la piscina sino 30 minutos después de haber ingerido una comida completa.
- No se permiten aparatos eléctricos en el área de la piscina
- Ninguna persona debe nadar cuando este demasiado acalorada o hace demasiado frío o no se sienta bien.
- No se permite el uso de la piscina con heridas abiertas o sin curar.
- **COMPORTAMIENTO**

No se permite:

- Juegos bruscos, peleas o empujones.
- Utilizar vasos, botellas de vidrio, objetos punzantes
- Masticar chicle dentro de la piscina
- Alimentos y bebidas dentro del área de la piscina Correr en los bordes de la piscina artículo, en concordancia con las leyes 675 del 2002 (Propiedad Horizontal y 1209 de 2008 (Ley de Piscinas).
- El uso de malas palabras, lenguaje obsceno o conducta indeseable.

SANCIONES: Según lo estipulado en el Manual de Normas Capítulo V, artículos 76, en concordancia con las leyes 675 del 2002 (Propiedad Horizontal y 1209 de 2008 (Ley de Piscinas).

CAPITULO VIII DEL SALON SOCIAL

ARTICULO 60. El uso del salón social para alguna celebración deberá ser solicitado ante la administración con mínimo quince (15) días calendario de anticipación al evento, especificando hora y motivo, una vez aprobado deberá cancelar la suma de veintiocho mil pesos (\$28.000) por hora, (el salón social debe utilizarse mínimo tres horas), más un depósito reembolsable por valor de Ciento Diez Mil Pesos (\$110.000.00) con un plazo no mayor a tres (3) días hábiles, este depósito se realizará en la administración y será devuelto una vez Recibido el salón a satisfacción. Anualmente este valor se incrementará automáticamente según el IPC. Para hacer uso del salón social será requisito indispensable que el copropietario se encuentre al día en las cuotas de administración y ser propietario y/o residente del Conjunto Residencial Oasis.

PARÁGRAFO I: El uso del salón social o áreas comunes para reuniones será para todos los eventos pago según tarifa asignada, excepto algunas actividades o reuniones que sean de beneficio común para propietarios o residentes.

ARTICULO 61. El horario del uso del salón social de lunes a jueves es hasta las 12 de la noche. Los viernes, sábados y los domingos hasta la 01:00 am si el lunes es feriado.

ARTICULO 62. El responsable de la adquisición del salón se compromete:

- a. Pagar la tarifa establecida.
- b. Recibir a satisfacción el salón social con el inventario inicial de las condiciones físicas.
- c. Entregar el salón social en las mismas condiciones en que fue recibido.
- d. Se prohíbe el uso de silicona, cintas pegantes, puntillas o cualquier otro material que pueda afectar las paredes, ventanales y el zenit del salón.

ARTICULO 63. Queda prohibido alquilar el salón comunal a menores de edad o fiestas en las que se cobre la entrada para que el vigilante pueda autorizar su ingreso.

CAPITULO IX DE LAS EMPLEADAS DOMESTICAS

ARTICULO 64. Cada vez que ingrese una empleada nueva es obligación del propietario o residente informar a la administración, e informarle de las normas del conjunto residencial, además se les Prohíbe hacer uso y disfrute de las siguientes instalaciones: Piscina, Gimnasio y parque infantil.

CAPITULO X PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS GENERALES

ARTICULO 65. El personal de servicios generales y administrativos no puede ser usado para ningún otro oficio que no esté estipulado dentro de su manual de funciones. Ellos tienen su propio reglamento y políticas institucionales que en caso de no cumplirlas a cabalidad podrán ser sancionados por la administración.

ARTICULO 66. CLASES DE SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Dan origen a la imposición de las sanciones previstas en el artículo anterior: el incumplimiento de las **obligaciones previstas en el presente Manual de Normas y Convivencias.**

ARTICULO 67. PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el de defensa y contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada y después de haber sido notificado el presunto infractor mediante la administración. Al aplicar la sanción el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Sera nula la sanción que no tenga motivación. El sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo consejo, mediante comunicación escrita a la administración dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El Consejo deberá resolver la reposición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso.

El administrador deberá comunicar por escrito al sancionado la decisión del Consejo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la resolución del Consejo de Administración.

ARTICULO 68. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Así también lo faculta el reglamento interno de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001. Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y a la reincidencia las sanciones se clasifican de la siguiente manera:

SANCIONES A ESTIPULAR POR FALTAS DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO	
CONCEPTO	% DE SANCION
MAL PARQUEO Y NO PARQUEAR EN REVERSA	20%
ROPA EN LOS BALCONES	20%
MUSICA A ALTO VOLUMEN	20%
DAÑOS FACHADA DEL EDIFICIO	25%
BASURAS EN LAS PUERTAS APTOS	20%
FUMAR EN LAS AREAS COMUNES	20%
ANIMALES EN LAS AREAS COMUNES	25%
OBJETOS EN LOS BALCONES DE AIRES	25%
DAÑOS MAQUINAS GIMNASIO	25%
DAÑOS EN LA PISCINA	25%
DAÑOS EN EL PARQUE INFANTIL	25%
MAL USO DEL ASCENSOR	30%
JUEGOS EN LOS PARQUEADEROS	20%

Estos porcentajes se aplican a la cuota de administración vigente.

ARTICULO 69. POR MORA: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la asamblea se constituirá a partir del décimo día de cada mes para las cuotas mensuales - ordinarias o extraordinarias, y causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y a favor de la propiedad, a la tasa del máximo del interés bancario para sobregiros vigentes a la fecha de contribución en mora, siempre y cuando la Asamblea no decrete otra cosa. (Reglamento de Propiedad Horizontal, Capítulo VIII, artículos 40.) A todos los residentes con morosidad superior a dos meses (2) se les suspenderán los servicios no esenciales que no afecten el desarrollo de la personalidad y el buen nombre del propietario del uso del: salón social, piscina, gimnasio y entrega de correspondencia personal. El administrador iniciará, con cargo al propietario, el cobro pre jurídico a partir del tercer mes y el jurídico a partir del cuarto mes de mora y podrá publicar la lista de propietarios morosos, entre los mismos copropietarios, en sitios de circulación restringida.

CAPITULO XII DE LA SEGURIDAD ARTICULO 70. 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: Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.

- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo TIPO A Llamada de atención escrita B Un (1) Salario Diario Mínimo C Vigente Dos (2) Salario Diario Mínimo D Vigente Tres (3) Salario Diario Mínimo E Vigente Cuatro (4) Salario Diario Mínimo F Vigente Un (1) SMMLV previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando este al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, corro a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.

- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

ARTICULO 71. Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el Citofono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ARTICULO 72. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTICULO 73. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal).

MANUAL DE NORMAS Y CONVIVENCIAS CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS

ARTICULO 74. Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTICULO 75. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTICULO 76. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XIII. DEL GIMNASIO

ARTICULO 77. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ARTICULO 78. El horario de uso del gimnasio será de lunes a viernes 5:00 a.m. a 12 m. y de 2 p.m. a 9 p.m.

ARTICULO 79. El Gimnasio es para uso exclusivo de residentes. Y deberá estar al día y a paz y salvo con la Administración Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

RECUERDE QUE LA CONVIVENCIA PACIFICA DEPENDE DEL ACATAMIENTO DE LAS NORMAS, PUES MI DERECHO LLEGA HASTA DONDE NO VULNERE EL DERECHO DE MI VECINO Y DEMAS RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "OASIS APARTAMENTOS"