



CIRCULAR INFORMATIVA No. 001 DE 2011

ASUNTO: NORMAS DE CONVIVENCIA Y SEGURIDAD

La presente circular tiene por finalidad recordar las disposiciones existentes en cuanto a las normas de convivencia y seguridad, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Puerto Bahía.

De igual manera es importante poner en conocimiento de propietarios y residentes, algunos hechos que afectan la convivencia en comunidad:

1. TENENCIA DE ANIMALES

MANUAL DE CONVIVENCIA: CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

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

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

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

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

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

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

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

ART.7: Las mascotas no deben ser subidas a los ascensores de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.8: Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.9: Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

Art.10: Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, gimnasio, y cancha de squash.

En caso de encontrar a cualquier animal deambulando por el Conjunto, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.

2. FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

El pasado 15 de Julio de 2011 varios jóvenes residentes del Conjunto quemaron un aviso de la zona verde contigua a la torre 4, sobre este tema existen varias normas enunciadas en el Manual de Convivencia y el Reglamento Interno y el incumplimiento de cualquiera de ellas acarrea sanciones pecuniarias y/o no pecuniarias.

MANUAL DE CONVIVENCIA: CAPÍTULO XV. DE LAS FALTAS

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

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

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

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

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

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

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

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

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

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

ART. 9: 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.

REGLAMENTO INTERNO TITULO X PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES.

CAPITULO PRIMERO: De las zonas comunes en general



ARTÍCULO 125. Deberes generales para la protección de las zonas comunes. Son deberes generales para la protección de las zonas comunes, entre otros, los siguientes:

1. Respetar todos los bienes y elementos que hacen parte de las zonas comunes, incluyendo los elementos de amueblamiento urbano;
2. Colaborar y facilitar el ejercicio de las actividades y funciones propias de cada lugar - circulación vial y peatonal, vida social, cívica y cultural, recreación activa y pasiva - y evitar toda acción que pueda limitarlas o entorpecerlas, y respetar el ordenamiento espacial y las normas de uso particulares a cada uno;
3. Cuidar y velar por la integridad física y funcional de los elementos constitutivos de las zonas comunes, naturales o construidos, y de sus equipamientos de servicios, amueblamiento y decoración, teniendo presente que se trata de bienes de uso común, que han sido dispuestos y deben cuidarse para el servicio, uso y disfrute de toda la copropiedad;
4. Cuidar y velar por la conservación y el mejoramiento permanente de las calidades ambientales de las zonas comunes y evitar todas aquellas acciones que tiendan a degradarlo, tales como los ruidos innecesarios, la ocupación y la contaminación con propaganda visual, con residuos sólidos y desperdicios y con materiales de construcción en procesos de obra privada;
5. Velar porque las zonas comunes tengan un diseño que ayude a prevenir accidentes, con un paisaje amable y libre de cualquier sustancia o energía que pueda atentar contra la salud de los seres vivos que lo habitan;
6. Preservar la categoría de zonas verdes y blandas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal; y
7. Contribuir al cuidado y mejoramiento de las calidades estéticas y espaciales de las zonas comunes mediante el buen mantenimiento, aseo y enlucimiento de las fachadas de las edificaciones de uso privado, así como de sus frentes de jardín y antejardín.

ARTÍCULO 126. Comportamientos que favorecen la protección y conservación de las zonas comunes. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la protección de las zonas comunes:

1. No realizar actos que atenten contra la convivencia, como la agresión física y verbal contra las personas, la satisfacción de necesidades fisiológicas en cualquier lugar y la exhibición en lugares públicos o abiertos al público;
2. No encerrar, ocupar u obstaculizar las zonas comunes sin contar con el permiso para ello y solo en los casos en que las normas vigentes lo permitan;
3. No patrocinar, promover o facilitar directamente o a través de un tercero la ocupación indebida de las zonas comunes;
4. Los menores de edad no podrán utilizar las zonas comunes para usos diferentes del natural y los autorizados por la administración;
5. Comunicar de inmediato a la administración cualquier práctica contraria a los comportamientos descritos en este artículo.

3. USO DE SALONES SOCIALES

El pasado 22 de Julio de 2011 fue alquilado el Salón Social para la celebración de un cumpleaños, al siguiente día en el momento de recibir el salón, nos percatamos que había en el lugar más de 45 botellas de licor, demasiadas colillas de cigarrillo y manchas de sangre en los baños; se encontró un grafiti en una de las paredes de los baños y un inodoro vencido.

Para sorpresa de la Administración y gracias a la colaboración de varios jóvenes residentes que asistieron al evento, se nos comunicó que fue una fiesta de menores de edad, se cobró la entrada y fue citada por facebook, que no hubo supervisión de ningún adulto y las manchas de sangre eran de un joven que bebió demasiado licor y empezó a vomitar sangre por boca y nariz; Es claro que la fiesta fue con ánimo de lucro y se puso en peligro la integridad de los jóvenes; de igual manera estas conductas ponen en riesgo a toda la Comunidad.

En relación con lo anterior ponemos en conocimiento las normas que fueron incumplidas con este comportamiento:

Contrato de Arrendamiento de Salón numeral 8 y 9 "8. La sede social es única y exclusivamente para uso de los residentes y para eventos familiares, por tanto se entiende que no se pueden realizar eventos con ánimo de lucro como minitecas, maxitecas, bingos, etc. En caso de incumplimiento de esta norma soy consciente que seré penalizado con el decomiso del depósito, sin perjuicio de las sanciones que me apliquen por desacato al reglamento de propiedad horizontal. 9. Manifiesto conocer el reglamento del uso del salón y aceptarlo como parte integral del presente contrato."

Manual de Convivencia Capítulo IX Art. 5 "No se autorizara el alquiler del Salón Social para eventos de contribución."

REGLAMENTO INTERNO TITULO V I I I PARA LA PROTECCIÓN DE LAS POBLACIONES VULNERABLES

ARTÍCULO 108. Prohibición a los menores de edad. Se prohíbe a los menores de edad realizar los siguientes comportamientos:

1. Portar o consumir tabaco y sus derivados, bebidas embriagantes, estupefacientes o tóxicas,
2. Portar armas de fuego o corto punzantes.
3. Maltratar física, psíquica o emocionalmente a otros menores de edad.

Parágrafo. Cuando una persona adulta tenga conocimiento de que un menor de edad incurra en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso de inmediato a la administración, sus padres o representantes legales y a las autoridades o miembros de la policía, para que adopten las medidas del caso, de acuerdo con la ley y el reglamento.

Teniendo en cuenta la conducta de riesgo en este hecho, se aplicaran todas las sanciones a las que haya lugar.



4. MOVILIDAD VEHICULAR

Se han presentado inconvenientes con las rutas escolares las cuales parquean en el separador de la entrada y salida vehicular del Conjunto, generando gran caos vehicular en la hora pico; solicitamos a todos los residentes poner en conocimiento de cada ruta esta normatividad y así evitar accidentes como el presentado el 3 de Agosto a las 4:45 p.m.



REGLAMENTO INTERNO TITULO X PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES.

CAPITULO TERCERO: Las Zonas Comunes construidas

ARTÍCULO 130. Ocupación indebida de las zonas comunes. La ocupación indebida de las zonas comunes construidas no sólo es un factor importante de degradación ambiental y paisajística, sino que entorpece la movilidad vehicular y peatonal y pone en peligro la integridad y el bienestar de las personas. Se consideran formas de ocupación indebida de las zonas comunes construida, entre otras, las siguientes:

1. La ocupación por vehículos de las zonas de circulación, rampas, andenes, separadores y antejardines exteriores. Las ambulancias solo podrán hacerlo en caso de emergencia, o por requerimiento excepcional de servicio;

5. CONTAMINACION AUDITIVA

La Administración ha recibido varias quejas, relacionadas con los altos niveles de ruido presentados en los apartamentos, los cuales perturban la convivencia. Sobre este tema nos rigen las siguientes normas.

MANUAL DE CONVIVENCIA: CAPÍTULO VII OTRAS DISPOSICIONES

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

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

REGLAMENTO INTERNO TITULO XI DE LA CONTAMINACION AL INTERIOR DEL CONJUNTO

CAPITULO PRIMERO: La Contaminación Auditiva y Sonora

ARTÍCULO 132. Comportamientos en relación con la contaminación auditiva y sonora. La contaminación auditiva y sonora es nociva para la salud, perturba la convivencia y afecta el disfrute de las zonas comunes y de las zonas de propiedad privada. Los siguientes comportamientos previenen la contaminación auditiva y sonora :

1. Mantener los motores de los vehículos automotores en niveles admisibles de ruido y utilizar el pito solo en caso extrema necesidad;
2. Respetar los niveles admisibles de ruido en los horarios permitidos, teniendo en cuenta los requerimientos de salud de la población expuesta, y tomar las medidas que eviten que el sonido se filtre al exterior e invada las zonas comunes y predios aledaños;
3. No se podrán realizar actividades por medio del sistema de altoparlantes o perifoneo;

6. PARQUEADEROS

MANUAL DE CONVIVENCIA CAPÍTULO I DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

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

MANUAL DE CONVIVENCIA CAPÍTULO II DE LOS PARQUEADEROS

ART.1: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

ART.2: El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.

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

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

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

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



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

ART.8: El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ART.9: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

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

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

ART.12: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

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

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

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

Teniendo en cuenta que varios propietarios han construido depósitos en los parqueaderos y acogiendo la normatividad vigente sobre el particular, ésta actividad está prohibida ya que los parqueaderos deben ser utilizados única y exclusivamente para el estacionamiento de un vehículo; invitamos a todos los propietarios a rectificar la mencionada situación y dar el uso que corresponde a los parqueaderos.

Otro tema importante que debemos tratar está relacionado con que algunos residentes estacionan fuera del parqueadero, afectando las zonas comunes y/o las zonas de parqueo vecinas; de igual manera invitamos a todos los infractores a rectificar esta situación.

7. MOVILIDAD PEATONAL

De acuerdo con el factor de riesgo de terremoto que tiene la ciudad de Bogotá, las zonas comunes deben estar libres de cualquier obstrucción peatonal; algunos residentes han colocado materas, muebles, etc. en las zonas de acceso a los ascensores y las escaleras. Teniendo en cuenta la seguridad de todos los habitantes del Conjunto, en la reunión de Consejo de Administración celebrada el pasado 26 de Julio de 2011 se aprobó que sean retirados todos los elementos que se encuentran en las zonas comunes mencionadas y que obstruyan u obstaculicen el paso, a más tardar el próximo 31 de Agosto de 2011.

REGLAMENTO INTERNO TITULO X PARA LA PROTECCION DE LAS ZONAS COMUNES

CAPITULO PRIMERO: De las Zonas Comunes en General

ARTÍCULO 126. Comportamientos que favorecen la protección y conservación de las zonas comunes. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la protección de las zonas comunes:

1. No realizar actos que atenten contra la convivencia, como la agresión física y verbal contra las personas, la satisfacción de necesidades fisiológicas en cualquier lugar y la exhibición en lugares públicos o abiertos al público;
2. No encerrar, ocupar u obstaculizar las zonas comunes sin contar con el permiso para ello y solo en los casos en que las normas vigentes lo permitan;
3. No patrocinar, promover o facilitar directamente o a través de un tercero la ocupación indebida de las zonas comunes;
4. Los menores de edad no podrán utilizar las zonas comunes para usos diferentes del natural y los autorizados por la administración;
5. Comunicar de inmediato a la administración cualquier práctica contraria a los comportamientos descritos en este artículo.

De acuerdo con todos los puntos anteriores, los cuales reflejan algunas de las infracciones más importantes que se vienen presentando en la Copropiedad y teniendo en cuenta que el pasado 10 de Abril de 2011 se aprobó el Reglamento Interno y el Manual de Convivencia, se aplicarán todas las sanciones a que haya lugar. El Consejo de Administración en reunión ordinaria celebrada el pasado 26 de Julio de 2011, con base en las facultades otorgadas por el Reglamento Interno y el Manual de Convivencia, aprobó que la primera sanción para cualquier infracción será de 10 SMDLV equivalentes a \$178.533.00 y será facturada en el recibo de administración.

Invitamos a todos los residentes a rectificar estos comportamientos y así evitar las sanciones contempladas en la normatividad vigente.

Bogotá D.C., Agosto 12 de 2011

Atentamente,

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN