

SEÑORES RESIDENTE COPROPIETARIO HABITANTE EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL OKAPI 2

De acuerdo al reglamento interno de la propiedad, se evidencia con **GRAN PREOCUPACIÓN**, la omisión, e incumplimiento a las normas establecidas que rigen los estatutos del conjunto. A continuación recalamos las normas más relevantes de estricto cumplimiento el omitir estas normas genera una MULTA de UNA cuota de administración vigente, establecida en consenso con el comité de convivencia y consejo de administración. A partir de este momento se hará jornada pedagógica con el llamado de atención respectivo, y socialización del reglamento.

A PARTIR DEL 1 DE JULIO SE APLICARA LA MULTA ESTABLECIDA POR COSTO DE \$68.000(SESENTA Y OCHO MIL PESOS) UNA CUOTA DE ADMINISTRACION PLENA.

DERECHOS:

<p>CAPÍTULO XI.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES-----</p> <p>ARTÍCULO 52.- DERECHOS: Son derechos de los copropietarios del conjunto y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, los que se enuncian a continuación:</p> <p>1.) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes</p>	 <p>OTARIA 72 Bogotá D.C. Cobía</p>
 <p>complementarias y por las especiales que para el Regimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). ---</p>	

1-DERECHO COMO RESIDENTE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.

<p>8.) Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y de este reglamento. -----</p>

2- COMO RESIDENTE TIENE DEBERES Y DERECHOS.

<p>ARTÍCULO 53.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: A.) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2.001, los copropietarios del conjunto tienen las siguientes obligaciones: -----</p>

3- RECUERDE SUS DEBERES Y DERECHOS EMPIEZAN DESDE SU UNIDAD PRIVADA

LOS DIAS DOMINGOS Y/O FESTIVOS ESTA PROHIBIDO INGRESO O SALIDA DE TRASTEOS EL HORARIO ESTABLECIDO ES DE LUNES A VIERNES DE 8AM A 4PM, EXCLUSIVAMENTE.

9.) Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación y comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. -----

10.) Solicitar autorización escrita al administrador con un mínimo de 3 días hábiles, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle

4-SEÑOR RESIDENTE TENEDOR DE MASCOTAS ES SU DEBER CUMPLIR EL REGLAMENTO INTERNO CON RELACION A LA TENENCIA DE MASCOTAS. Y ES OBLIGATORIO RECOGER LAS HECES DE LAS MISMAS

15.) Respetar las normas que la ley 746 de 2.002 y la asamblea general de propietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman el conjunto, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes del conjunto. Los propietarios de mascotas deberán tomar las medidas tendientes a garantizar la protección y respeto de los derechos orientadores de la citada Ley. Las mascotas que transiten por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa, bozal y vacunas al día y si la mascota presenta enfermedades infectocontagiosas el propietario deberá retirarla del conjunto para el respectivo tratamiento. Quien acompañe la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal y deberá dejar perfectamente limpia la zona común o la zona pública fuera del conjunto donde haya estado su mascota. -----

LAS OBRAS INTERNAS DENTRO DEL PREDIO SOLO SE REALIZARAN EN EL HORARIO DE 8AM A 4PM DE LUNES A VIERNES, SABADO DE 8AM A 12M. SIN EXCEPCIÓN ALGUNA QUEDA TOTALMENTE PROHIBIDO REALIZAR OBRAS EN DIAS DOMINGOS Y FESTIVOS.

PARÁGRAFO 1º.- Toda obra de reparaciones o mejoras locativas debe realizarse respetando las normas que la asamblea general, o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para su ejecución, de tal forma de que dichas obras se ejecuten respetando las normas en cuanto a ocupación de zonas comunes, manejo y recepción de materiales, su almacenamiento, los horarios de trabajo permitidos, el control de entrada y salida del personal de obra, el retiro de escombros, las normas establecidas en el presente reglamento y otras normas que se establezcan para no causar molestias a los a los demás propietarios y/o residentes del conjunto. -----

5-LA CONDENSACION ES UN FACTOR DE HUMEDAD EN SU APARTAMENTO, ES SU DEBER MITIGAR ESTA SITUACION.

17.) Permitir la ventilación directa de su unidad privada en especial durante las horas del día, manteniendo ventanas abiertas que permitan la circulación de aire del exterior, previniendo así la condensación de agua al interior de la unidad privada que conlleva problemas de humedad, que deterioran los acabados interiores de la vivienda. -----

18.) Abrir ventanas que dan al exterior de la unidad privada cuando se estén preparando alimentos que impliquen cocción, vapores y olores. -----

6-TENGA EN CUENTA LAS PROHIBICIONES Y EVITE EL COSTO ECONOMICO DE LAS MULTAS

ARTÍCULO 54.- PROHIBICIONES: Los copropietarios del conjunto y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad del conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer: -----

A.) CON RELACIÓN A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA

7-PROHIBIDO MATERIAL PUBLICITARIO EN SUS PUERTAS O VENTANAS.

3.) Colocar avisos, carteles, propaganda o letreros en las ventanas de las edificaciones, salvo los que hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acordes con las disposiciones distritales sobre la materia. -----

8-PROHIBIDO RUIDOS ALTOS, RIÑAS Y DEMAS DENTRO DE SUS PREDIOS. EL HORARIO ESTABLECIDO CON VOLUMEN MODERADO ES DE DOMINGO A VIERNES HASTA LAS 8PM Y SABADOS HASTA 10:00PM EXCLUSIVAMENTE DIA SABADO.

7.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Los propietarios deberán mitigar cualquier ruido o sonido que se produzca en su vivienda. -----

9-PROHIBIDO TENENCIA DE MASCOTAS DE RAZAS PELIGROSAS. (Según el código nacional de policía)

8.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto mascotas de tipo agresivo o destructivo que causen daños, molestias o perjuicios a los demás copropietarios, en especial queda prohibido la tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos de las razas citadas en la ley 746 de 2.002 o de caninos producto de sus cruces o híbridos y demás perros que demuestren alta peligrosidad y agresividad o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. -----

10-PROHIBIDO ARROJAS DESECHOS EN CUALQUIER AREA COMUN DEL CONJUNTO.

9.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. -----

11-PROHIBIDO COLGAR ROPA EN VENTANAS O BARANDAS.

11.) Colocar o colgar macetas u otros elementos en las ventanas con el fin de prevenir riesgos y accidentes. Igualmente se prohíbe sacudir ropas, tapetes, cortinas, zapatos, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas de los apartamentos. -----

B.) CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS: -----

12-PROHIBIDO OBSTACULIZAR PASILLOS CON MATAS, Y ELEMENTOS IMPIDAN LA CIRCULACION PEATONAL O VEHICULAR. EN CASO DE EMERGENCIA, ESTO IMPIDIRA EL BUEN TRANSITO, Y PUEDE OCASIONAR UNA TRAGEDIA.

7 || 700091 || 971632 ||


1.) Obstruir u obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las torres, de los apartamentos o los accesos al conjunto, andenes, escaleras y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos. -----

13-PROHIBIDO REUNIONES O FIESTAS DENTRO DEL PREDIO.

2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio. -----

14-PROHIBIDO MATERIAL PUBLICITARIO EN VENTANAS EXEPTO SEA VENTA O ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE.

3.) Colocar avisos, letreros o elementos en las ventanas, puertas, paredes externas o fachadas de las edificaciones, que no hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquilar o venta. -----

13- PROHIBIDO ESTACIONAR BICICLETAS Y OBJETOS, EN AREAS DE CIRCULACION PASILLO Y DEMAS.

5.) Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso a las torres y a los apartamentos. -----

14-PROHIBIDO ARROJAR BASURAS DENTRO DE LA COPROPIEDAD

6.) Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. -----

15-PROHIBIDO MONTAR BICICLETA O JUGAR EN PARQUEADEROS.

7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. -----

16-PROHIBIDO COLOCAR OBJETOS DEBAJO, DE ESCALERAS, BARANDAS, O CAJAS DE SERVICIOS.

8.) Usar las zonas comunes para instalar en ellas negocios, usarlas como lugares para almacenamiento de materiales, muebles u objetos, creando molestias o causando desorden en las zonas comunes o usar las zonas o bienes comunes de forma exclusiva para colocar muebles, objetos o elementos sin previa autorización.

17-PROHIBIDO FUMAR EN PASILLOS Y AREAS COMUNES. INCLUYE EL CONSUMO DE SUSTANCIAS PSICOACTIVAS.

13.) Fumar en los halls, circulaciones y zonas comunes encerradas. -----

18-PROHIBIDO OBSTACULIZAR LA PUERTA DE INGRESO A LAS TORRES CON OBJETOS QUE NO PERMITAN EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DIGITAL DE LA PUERTA.

ARTÍCULO 55.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE

PARQUEO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

OTARIA

PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR: La utilización de los parqueaderos para visitantes y residentes y el tránsito vehicular en el conjunto, estará sujeta a las normas que apruebe la asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin y a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los parqueaderos: -----

SEÑOR USUARIO DE PARQUEADERO TENGA EN CUENTA QUE LOS ESTATUTOS QUE RIGEN LA COPROPIEDAD ESTABLECEN LAS NORMAS DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO

- 1.) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área o área destinada a dicho efecto. -----
- 2.) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----
- 3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva. -----
- 4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del conjunto, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, o que por su tamaño y peso sobrepasen las especificaciones de los parqueos. -----
- 5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----
- 6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados. -----
- 7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo tiene fugas de combustible o aceite o que presenta un escape de gas, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -----
- 8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km./hr., siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----
- 9.) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. -----

11.) No se permitirá lavar vehículos, carros, motos o similares en los cupos de

7 700091 971649



estacionamiento y en general en ninguna zona dentro del conjunto. -----

12.) Esta prohibido destinar los parqueos para almacenamiento de materiales, muebles, enseres o para colocar basuras o elementos inservibles o destrozados de cualquier naturaleza. -----

13.) Los usuarios de los parqueaderos deberán tomar todas las medidas de seguridad de sus vehículos para evitar accidentes, contaminación del medio ambiente y tomar las medidas para garantizar a los demás su derecho a la tranquilidad. Por lo tanto tendrán especial cuidado en no perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios con el ruido de pitos y alarmas, en especial en horas de la noche y la madrugada. -----

LAS MOTOS DESPUES DEL LAS 10:00PM, HASTA LAS 5:00AM DEBEN INGRESAR TOTALMENTE APAGADAS, EL MOTERO ESTA EN LA OBLIGACION DE RETIRARSE EL CASCO AL INGRESO Y SALIDA DEL CONJUNTO .LAS MOTOS ELECTRICAS DEBEN TRANSITAR POR EL AREA VEHICULAR NO VIA PEATONAL , PARA UBICARLA EN EL ESPACIO ASIGNADO.

EL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO ES DIRECTAMENTE RESPONSABLE DE CUALQUIER NOVEDAD QUE SE PRESENTE DE SU VISITANTE, RESIDENTE, ARENDATARIO O FAMILIAR, INCLUYENDO QUE ES QUIEN DEBE RECIBIR ESTA PERSONA EN PORTERIA, QUE CON PREVIO ANUNCIO SE PERMITIRA EL INGRESO SIEMPRE Y CUANDO ESTE ACOMPAÑADO DEL HABITANTE DEL CONJUNTO. QUEDA TOTALMENTE PROHIBIDO ARREMETER FISICA O VERBALMNETE CONTRA EL GUARDA DE SEGURIDAD, QUE CUMPLE CON LOS LINEAMIENTOS , O CUALQUIER ORGANO DE CONTROL, CONSEJO ,CONVIVENCIA, ADMINISTRACION.

ARTÍCULO 56.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable de las personas con quienes convive, a quienes invita o a quienes cede el uso de dicha unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. -----

RECUERDE ES OBLIGATORIO Y DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO EL MANTENER EL CHIP DE INGRESO AL CONJUNTO, PARQUEADERO, TORRE, EL GUARDA DE SEGURIDAD NO ESTA AUTORIZADO, ABRIR NINGUNA PUERTA EN CASO DE EVIDENCIARSE FORSEGEO DE LAS PUERTAS ASUMIRÁ LOS GASTOS DEL MECANISMO AFECTADO. ADQUIERA EL CHIP ES POR SEGURIDAD Y EN BENEFICIO DE TODA LA COMUNIDAD OKAPI 2 DE LA CUAL USTED HACE PARTE.



CONJUNTO RESIDENCIAL OKAPI II
NIT: 900.545.005-0
Resolución No 0453 de 01 de agosto de 2012



RECOGIDA ENCOMIENDAS Y MENSAJERIA ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL RESIDENTE, DEBE ESTAR ATENTO A RECLAMAR EN PORTERIA.

NO SE PERMITE ALIMENTOS DE CADENA DE FRIO PERECEDEROS PERMANEZCAN EN LA PORTERIA, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD DE ELEMENTOS FRAGILES Y DELICADOS.

RECIBOS DE SERVICIOS PUBLICOS SE ENTREGARAN EXCLUSIVAMENTE A UN MAYOR DE EDAD. AL MOMENTO DE LA ENTREGA VERIFIQUE QUE CORRESPONDE A SU PREDIO, Y FIRMA DE RECIBIDO CON NOMBRE Y FECHA.

HORARIOS DEL PARQUE INFANTIL Y, GIMNASIO ES DE 8AM A 6PM DE LUNES A DOMINGO.

CANCHA DEPORTIVA DE 8AM A 8PM DE LUNES A DOMINGO.

LA ALARMA SE ACTIVARA UNOS SEGUNDOS TODAS LAS NOCHES A LAS 8:00PM, CON EL OBJETIVO DE QUE LOS MENORES QUE PERMANECEN EN AREAS COMUNES, INGRESEN A SUS RESIDENCIAS, NO DEBE HABER MENORES SOLOS DESPUES DE ESTA HORA EN AREAS COMUNES, CANCHA, PARQUE, PASILLOS DE TORRES, HUECOS DE LA TORRES, ESPACIOS DEBAJO DE LAS ESCALERAS EN LAS TORRES. POR SEGURIDAD DE NIÑOS JOVENES Y ADOLESCENTES.

CUANDO SE PRESENTE ALGUNA NOVEDAD DE CONVIVENCIA ES DEBER DEL RESIDENTE INFORMAR A LA ADMINISTRACION, Y NO TOMAR PERSONAL EL PROCESO, YA QUE ESTO GENERARIA DESACUERDOS, Y UN CONFLICTO MAYOR.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS TENDRA PROCESO DE DOS LLAMADOS DE ATENCION, SI REITERA EN EL INCUMPLIMIENTO SE GENERA DIRECTAMENTE MULTA DE \$68.000 AL APARTAMENTO DONDE RESIDE EL INFRACTOR, CUANDO LA SITUACION ES GRAVE, LA MULTA ES INMEDIATA.

EL INGRESO POR LA PUERTA PEQUEÑA ALTERNA A LA VEHICULAR ES EXCLUSIVO, DE MASCOTAS, CON UN UNICO DUEÑO, BICICLETAS CON TRANSITO EN LA MANO, Y COCHES.

NO ESTA PERMITIDO EL INGRESO DE BICITAXIS.

AGRADECEMOS SU COLABORACION Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS.

****RECUERDE QUE EL DESCONOCIMIENTO DE LA NORMA NO LO EXIME DE SU RESPONSABILIDAD****

CONSEJO ADMINISTRACION. COMITÉ DE CONVIVENCIA. ADMINISTRACION.